

aktiv.





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 8 750 000,-
Omkostn.: Kr 220 140,-
Total ink omk.: Kr 8 970 140,-
Selger: Benedicte Kimo
Skinnarland
Tor Erling Kimo Skinnarland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 201/227 kvm
Tomtstr.: 1162.2 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 260
Oppdragsnr.: 1411250537

Gimlekollen-Lekker enebolig med sjeldent nydelig utsikt - Solrike uteområder - Garasje

Boligen er en stilfull og oppgradert enebolig over to plan med attraktiv beliggenhet på Gimlekollen og flott utsikt mot Vollevannet.

Eiendommen har en pent opparbeidet hage i flere nivåer med gode solforhold og skjermede soner for opphold. Her finner du blant annet et skreddersydd utekjøkken og eksklusive detaljer i cortenstål.

Boligen er betydelig modernisert de senere årene og fremstår i meget god stand, med solceller på taket og smarthusløsning for styring av blant annet belysning, varmepumpe og automatisk vanningsanlegg. Integrerte høyttalere fra Bowers & Wilkins er installert i flere rom.

Underetasjen har en praktisk utleiedel med stue, kjøkken, bad og to soverom. Hovedetasjen byr på tre soverom, lys stue med peis, moderne kjøkken med Miele-hvitevarer og delikat bad. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 227 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Hall m/trapp, 2 boder, vaskerom. Hybel: 2 soverom, stue, kjøkken, entré og bad

2. etasje

BRA-i: 105 kvm Gang, trapperom, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Garasje med bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Badet i boligens 1. etasje er utvidet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1162.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger attraktivt til på Gimlekollen, med kort vei til både Vollevannet og Topdalsfjorden. Den romslige tomten på 1162 kvm er gjennomtenkt opparbeidet og byr på en hage utformet i flere nivåer og ulike soner, noe som skaper gode områder for ulike aktiviteter og behov. Solforholdene er svært gode, og fra eiendommen har man utsyn mot Vollevannet, som glitrer vakkert på solrike sommerdager.

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket i et veletablert og ettertraktet nabolag. Området byr på korte avstander til daglige servicetilbud, med flere dagligvareforretninger i nærheten, samt helsetilbud med både treningsfasiliteter, apotek og velvære.

Avstanden fra Kristiansand sentrum er beskjeden, med rundt 4,5 kilometer frem til eiendommen. Kjør østover på E18, ta av mot Ålefjærveien og følg denne et stykke langs vannet før du svinger inn i boligområdet. Etter noen hundre meter finner du eiendommen på venstre hånd. Ved fellesvisning vil området være merket med visningsskilt.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av tegltakstein.
- Nedløp og beslag av metall.
- Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av plater (OSB og spon). Deler av undertaket er sannsynligvis byttet i forbindelse med nytt tak tekke i 2008.
- Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Stort sett alle vinduene er av nyere dato, 2009 og nyere.
- I boligen er det et eldre malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
- Utvendige trapper i tre og betong. Overflater av skifer og terrassebord. Deler av trappene har rekkverk av tre og betong.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det delvis støpt plate på mark og etasjeskille av tre mot kryperommet.
- Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med

dokumentert effekt.

- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt fukt. Hulltaking er foretatt i stue.
- Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte 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, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad - hybel

- 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, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Drenering er ifølge eier fra 2016. Det er synlig utvendig fuktsikring rundt deler av boligen.
- Bygningen har betonggrunnmur/blokker av mur.
- Ved inngangspartiet er det fall bort fra bygget. I inngangspartiet er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget.
- Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Badet i boligens 1. etasje er utvidet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Ifølge tidligere egenerklæring så ble våtrommene renoveret i 2012. Dette var totalrenovering av bad og vaskerom inkludert membran, fliser, elektrisk samt interiør i 2012. Membran ble byttet.

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

- Ja. Byttet ut to eldre vinduer i underetasjen. To vinduer som var fra 1980-tallet og som ikke hadde blitt byttet sammen med resten av vinduene og dørene som er blitt gjort i nyere tid. Ifølge forrige eier/egenerklæring var det Arnesen Bygg som byttet taket i 2008, glasserte takstein.

Nytt solcelleanlegg på taket, alt arbeid utført av Elektromesteren AS, har dokumentasjon på dette. Et anlegg på 11 kw, 28 paneler, årlig forventet produksjon ca 11.000 kwt. Faktisk årsproduksjon for året 2025 har per desember vært på 11.388 kwt.

Ufaglært arbeid:

Samtlige vinduer i hovedetasjen, og de fleste vinduer i underetasjen er blitt byttet av forrige eiere i 2009 og 2014. Har ikke fått opplyst om hvem som utførte arbeidet. Verandadører ble også byttet samtidig. som beskrevet tidligere var det to vinduer som ikke ble byttet og som vi fikk byttet i 2024. (stue og soverom utleiedel)

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

- Ja. Snekkere fra Northence bygde om carport til garasje ved å blant annet heve

takhøyden og bygge nye vegger. Garasjen er byggemeldt til Kristiansand kommune og saken er ferdig behandlet. Har dokumentasjon på dette.

Ufaglært arbeid:

Ifbm bygging av garasje har vi selv stått for montering av garasjeport fra Igland Garasjen. Vi har også kledd igjen deler av veggene på garasjen pga snekkerne ikke hadde tid til det selv. Byttet terrassebord på veranda da de forrige var sprukket og flisete. Bygget trapp ned fra veranda og ned til hagen for enklere tilkomst til uteareal.

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

- Ja. I krypkjeller ved mye regn, kan det være tegn til fuktighet på bakken/fjellet hvor det er åpent fjell under huset. Dette er fra byggetiden og har ikke vært noe problem såvidt vi kan se. Det er lufting i krypkjeller og vi har ikke sett tegn til råte eller mugg.

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

- Ja. Ifølge tidligere eier ble drenering utført av profesjonelle/faglærte rundt halve huset (Den delen av huset som ligger under terrenget) resten av huset er over bakkenivå. Etter vår erfaring har dette fungert godt, ingen tegn på vanninntrengning i bolig.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på:

Den delen av huset som ligger inntil/under terrenget, (kortsida vest, halve nordsida samt sør) resten av huset er over bakkenivå.

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

- Ja. Rørleggerfirma som har utført følgende:
- Lagt opp nye rør og rørtilkoblinger til vaskemaskin i utleiedel
- Lagt opp nytt rør i krypkjeller til automatisk hagevanningsanlegget

Ifølge forrige egenerklæring ble deler av vannledning byttet i 2011. Soilrør utbedret i 2012.

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

- Elektrikerfirma installerte fuktstyrt baderomsvifte på bad i utleiedel. Firmaet Radoni AS har installert avtrekksanlegg for radongass med radonbrønn under huset. Dette er installert i krypkjeller. Radonviften er stillegående og festet med vibrasjonsfri gummioppheng, den kan stilles inn på flere hastigheter.

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

eiere?

- Ja. Ifølge tidligere egenerklæring til forrige eier, har Sør Installasjon AS (SIAS) montert nye utelys samt resten av elanlegget i hovedhus (foruten utleiedel) er oppgradert i senere tid med ny tavle inkludert jordfeilautomater samt overspenningsvern. Dette er gjort med en kombinert innsats av faglært/ufaglært. Arbeidet er gått over av faglært og det er blitt utført en elsjekk av OneCo i 2021. Det ble avdekket noen mindre avvik som etterpå er blitt utbedret av en elektriker fra Elpunkt AS høsten 2021.

Elektrikerfirma har utført følgende arbeider Hybel

- Bytte til nytt sikringskap i utleiedel, fra skrusikring til automatsikringer og med jordfeilautomater
- Ny kurs til vaskemaskin
- Ny Avtrekksvifte med fuktsensor på badet Hoveddel
- Ny kurs til tørketrommel
- Ny kurs til vaskemaskin
- 1 stk dobbel kontakt til varmelampe på veranda
- Stikk i tak for lampe i trapp
- Bryter til stikk ved tak
- Oppretting av avvik i elsjekk-rapport fra Oneco

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

- Hele uteområdet er totalrenovert siden byggeåret. Forrige eier har opplyst at forstøtningsmur på utsiden er oppført av firmaet Siste Spiker AS. I tillegg har forrige eier støpt platting og trapp, samt anlegge hage. Terrassen er blitt utvidet, samt ny tilkomsttrapp fra hagen til verandan. I 2023 renoverte vi skråning mot nord ved å bygge plantekasser med nyttevekster, anlegge sti og trapp. Som nevnt tidligere er også carport bygget om til garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja. Ombygging av carport til garasje er byggemeldt til kommunen Forrige eier var ansvarlig for totalreovering av hage, vet ikke om det ble byggemeldt, eller om det var behov for byggemelding/søknad på det arbeidet.

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

- I kjellerstue hoveddel målte vi radonnivået til et snitt på 69 Bq/m³ i perioden 1.10.23-31.03.24 og et snitt på 68 Bq/m³ i perioden 1.10.24-31.12.24. I stue utleiedel målte vi radonnivået til et snitt på 58 Bq/m³ i perioden 1.10.24-31.3.25. Resten av året ligger normalt enda lavere enn dette, og radonviften i krypkjeller har heller ikke gått på maksimal effekt i måleperioden, så det er mer å gå på.

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

- Ja. Ifølge tidligere egenerklæring har tidligere eier totalrenovert hovedetasjen med nytt bjelkelag i hele hovedetasjen og ny isolasjon mellom 1. og 2. etasje. Samt ekstra isolasjon mellom loft og 2. etasje. Nytt kjøkken fra 2014.

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.

Innhold

1. etasje: Stue m/trapp, 2 boder, vaskerom. Hybel: 2 soverom, stue, kjøkken, entré og bad

2. etasje: Gang, trapperom, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

Boligen byr på en sjelden mulighet med solrik beliggenhet og en rekke eksklusive kvaliteter. Her finner du blant annet solceller på taket, smarthusløsning med app-styring av belysning, varmepumpe, varmtvannsbereder og automatisk vanningsanlegg i hagen. Hovedetasjen har et påkostet kjøkken med hvitevarer fra Miele, skreddersydd betongbenkeplate og eksklusiv håndhøvlet enstavs parkett. Integrerte høyttalere fra Bowers & Wilkins er installert i flere rom og ute på verandaen. Stuen har en stilren, rentbrennende Rais-ovn. Hagen er opparbeidet med spesiallaget utekjøkken og detaljer i cortenstål. Underetasjen er oppgradert i 2024/2025 med slette vegger og nytt laminatgulv. Boligen har også radonbrønn og gjennomført utebelysning.

Utleiedel er på ca 60m² og kan leies ut for 10.000-11.000 kr/mnd i følge selger.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takteking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Kjellervindu

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

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

To store separate parkeringsplasser på eiendommen + egen garasje. På nedsiden er det parkeringsplass med garasje og elbil-lader. Her er det plass til mange biler 5-6. På oversiden har vi parkeringsplass med plass til fire-fem biler.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

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

Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var på 16.200kWh.

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 750 000

Omkostninger kjøper

8 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

218 750 (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))

220 140 (Omkostninger totalt)
237 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
239 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 970 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 987 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 989 840 (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 21 012

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 8 676,- og inngår i kommunale avgifter.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 260 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:

4204/40/260:

29.05.1968 - Dokumentnr: 4278 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

19.07.1968 - Dokumentnr: 5693 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.12.1963 - Dokumentnr: 7036 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:40 Bnr:194

05.06.1991 - Dokumentnr: 5867 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1991 - Dokumentnr: 5867 - Målebrev

Areal 1.163 m².

01.01.2020 - Dokumentnr: 1506265 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:40 Bnr:260

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 25.09.1968 i henhold til informasjon fra Kristiansand kommune.

Hybelen er bruksendret fra familiebarnehage til hybel datert 11.08.2021.

Kjøkkenet er flyttet i senere tid for å opprette et ekstra soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og næringsformål.

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.

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 tinglysing 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
1 990 Inntekt styling
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 128 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.03.2026









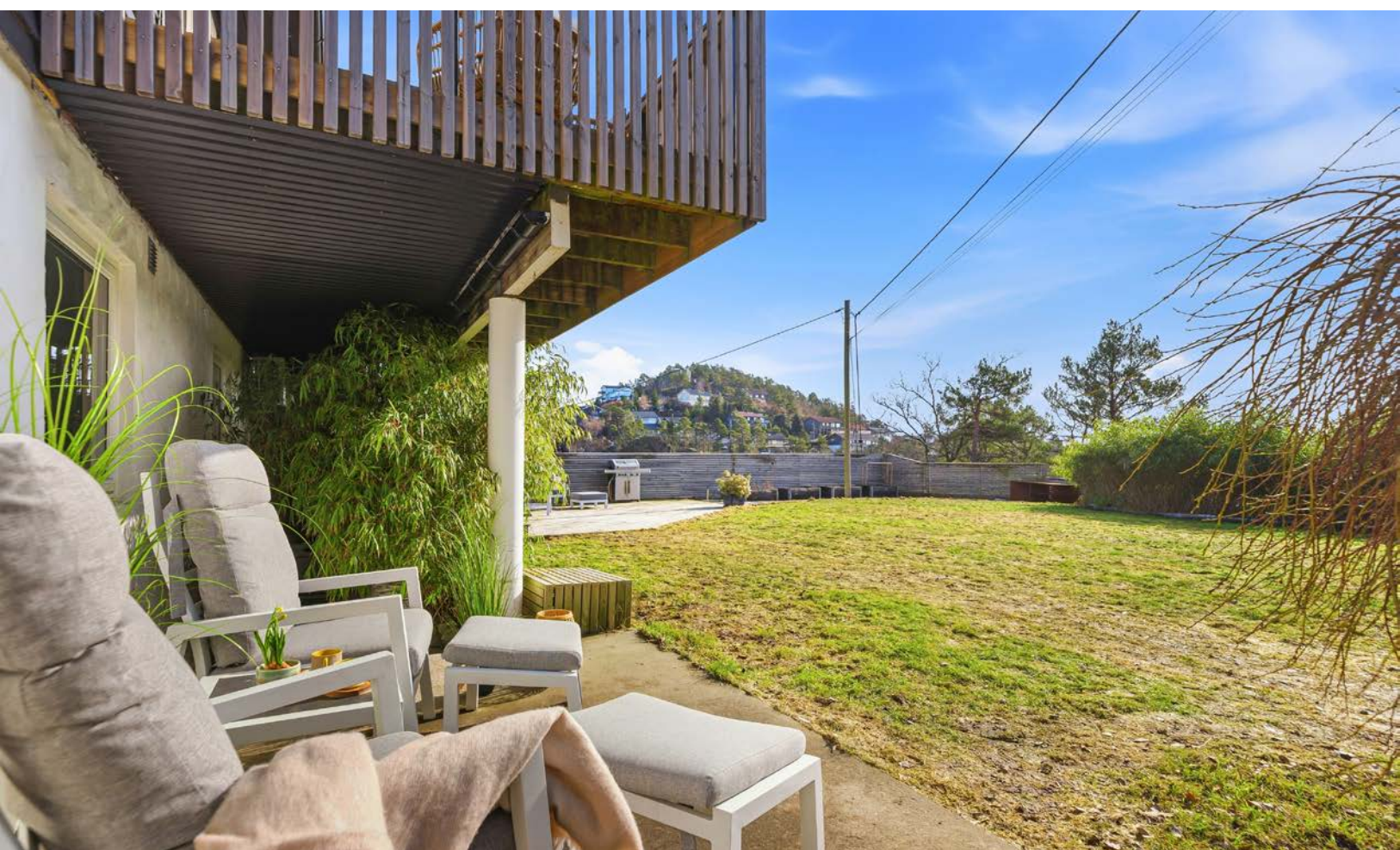




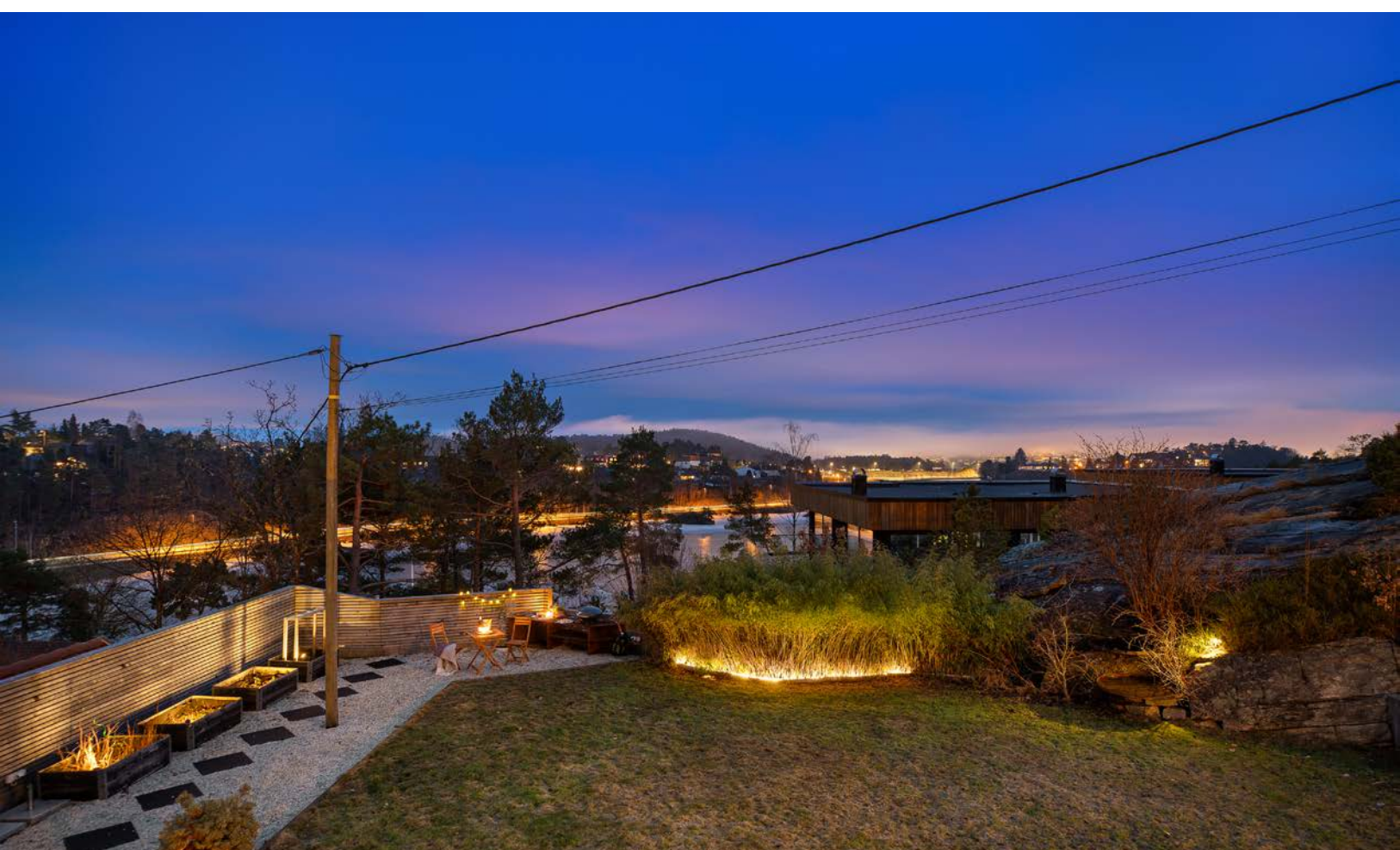










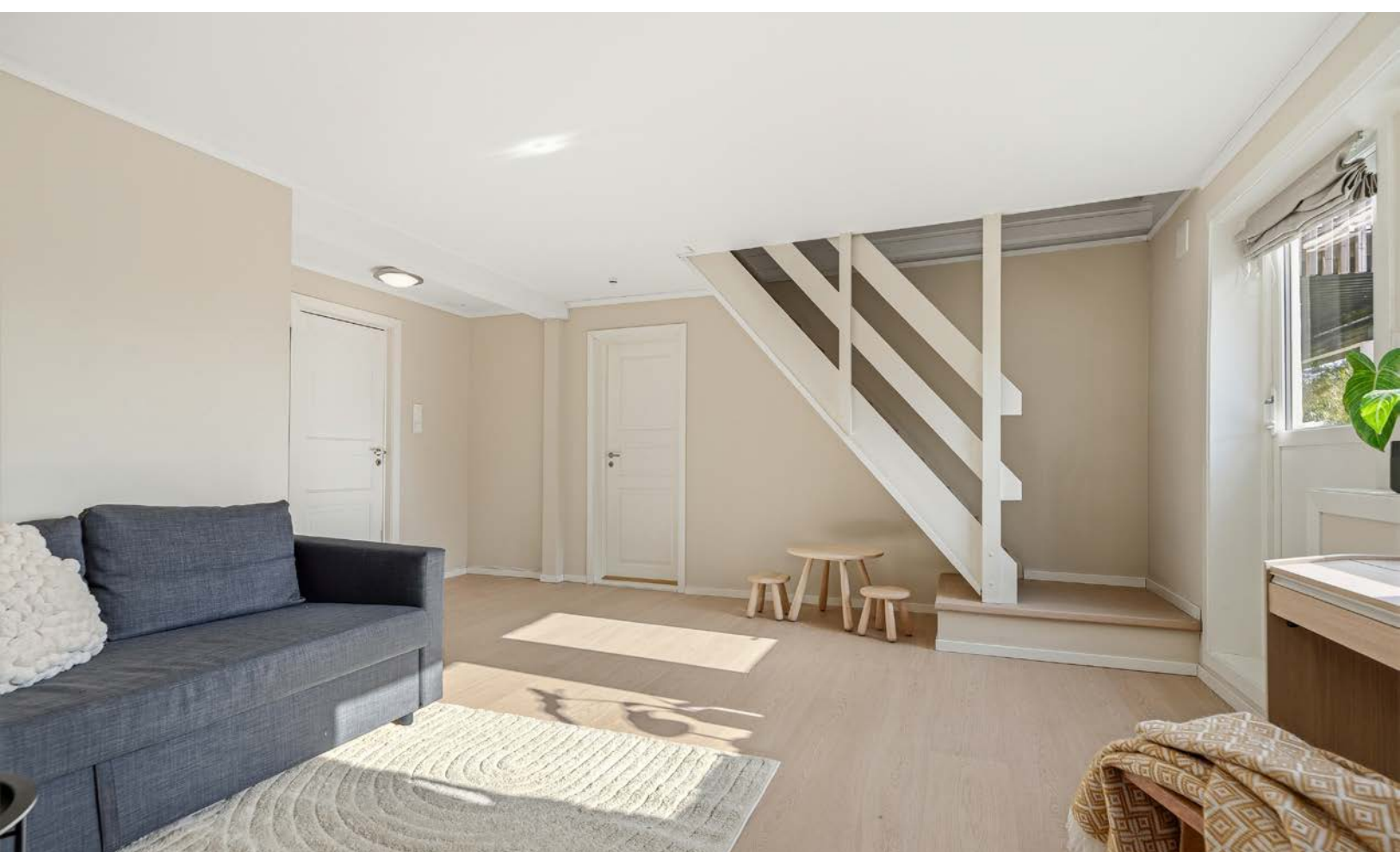








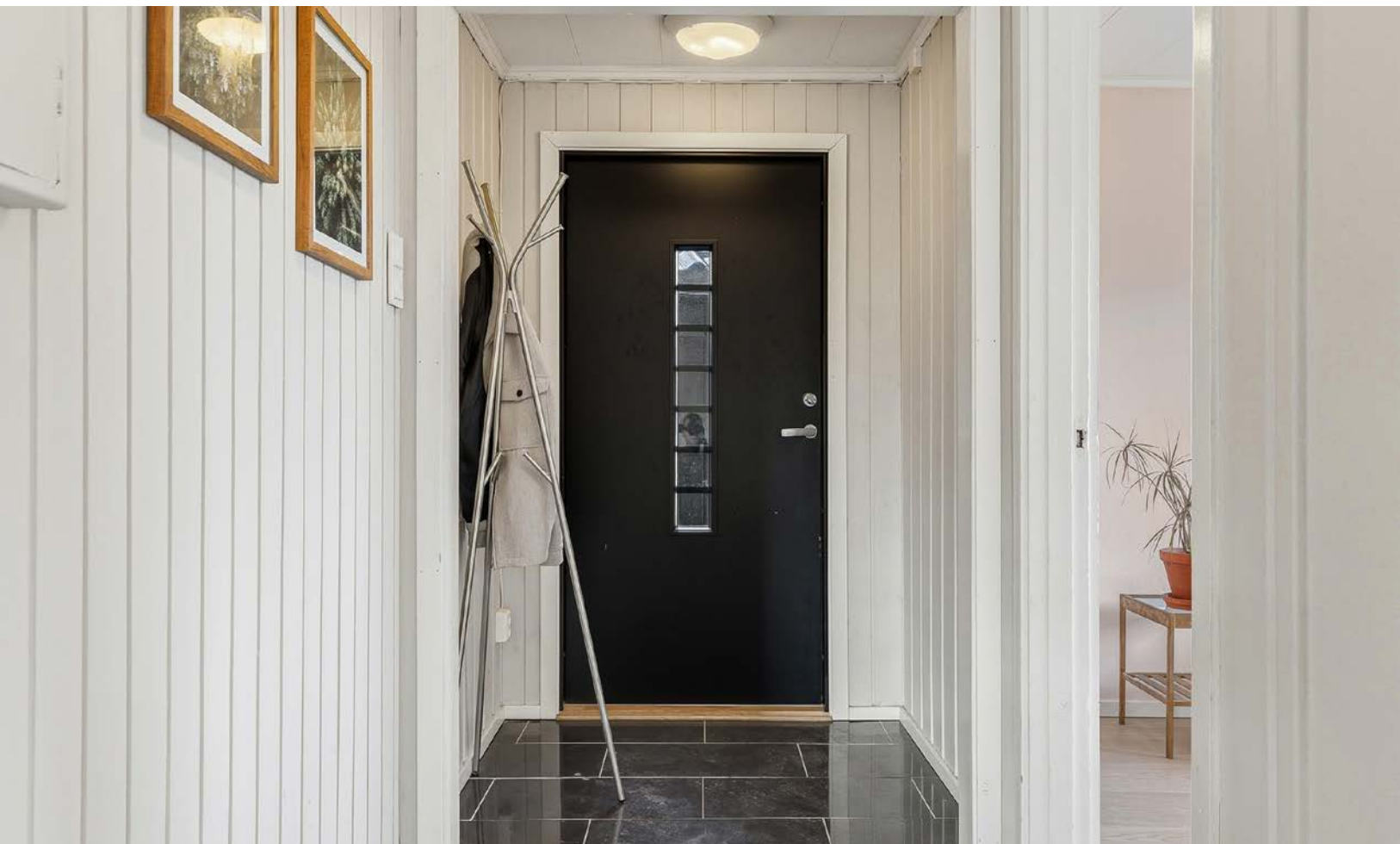
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gimlekollen 13, 4633 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 40, bnr. 260

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2648

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IN4833

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.
Nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av plater (OSB og spon).
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendige trapper i tre og betong. Overflater av skifer og terrassebord. Deler av trappene har rekkverk av tre og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det delvis støpt plate på mark og etasjeskille av tre mot kryperommet.
Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Bakkant av boligen ligger under terreng. Hulltaking er foretatt i stue.
Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte 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, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad hybel

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, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er ifølge eier fra 2016. Det er synlig utvendig fuksikring rundt deler av boligen.
Bygningen har betonggrunnmur/blokker av mur.
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

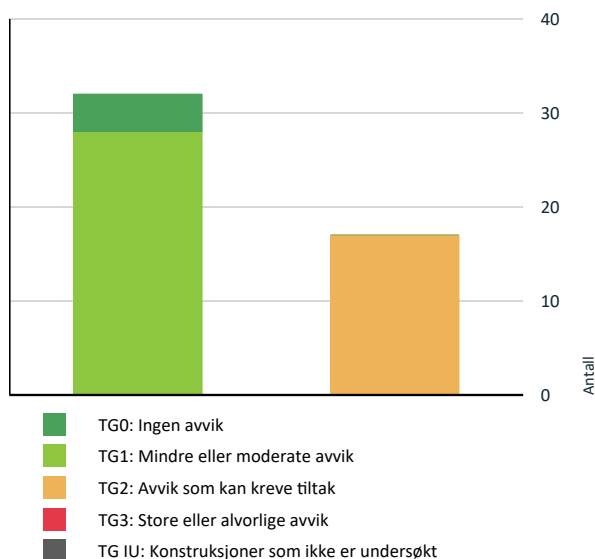
Enebolig

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

Badet i boligens 1. etasje er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg > Bad hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg > Bad hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etg > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervindu [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring, stor høyde og glatt på taket.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er byttet i 2008, men kun deler av undertaket. Merkene som er i undertaket er fra før tekkingen ble byttet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert eldre merker i undertak, ukjent årsak. Sannsynligvis er merkene fra før deler av taket ble byttet. Det er opplyst i tilstandsrapporten fra 2013 om flere merker i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det har vært utført besiktigelse av takflaten uten å finne åpenbare symptomer på lekkasjer i tekking.

Det er etablert lufting i toppen av gavlene for bedre og hurtigere utlufting.

Holdes videre under oppsikt.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall.

Luftepiper og skorsteinen er besiktiget fra bakkenivå. Siden beslag og skorstein kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring, stor høyde og glatt på taket.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Eier har engasjert byggmester for nylig gjennomgang av beslag og tettinger, uten å finne nevneverdige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.

Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte steder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholds nivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er begrenset lufting bak deler av kledningen, og enkelte steder er avstanden mellom kledning og veranda er liten. Avviket gjelder kun front ved veranda og ved inngangspartiet.

Slike forhold kan over tid øke risikoen for fuktbelastning og forkorte levetiden på treverket. Forholdet gjelder deler av fasaden, hovedsak ved veranda og inngangspartiet.

Lokal tilpasning av kledningen og økt lufting anbefales for å redusere fremtidig risiko.

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.

Regelmessig vedlikehold forlenger levetiden på treverk slik at fukt og vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

Kledning som står nærmere terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

Legg inn bilde

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av plater (OSB og spon). Deler av undertaket er sannsynligvis byttet i forbindelse med nytt tak tekke i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert eldre merker i deler av undertaket. På befaringsdagen ble det målt noe fukt i konstruksjonen. Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke endelig fastslått ved denne befaringen. Det kan dreie seg om eldre forhold, periodisk kondens eller eventuell mindre utetthet.

Det er utført besiktigelse av Byggmester på utvendig takflater uten å finne åpenbare lekkasje punkter eller andre forhold som tilsier at det er nødvendig med tiltak. Det er vinteren 2026 etablert lufting i toppen av gavlene for bedre og hurtigere utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

På befaring nr 2 er punktene i undertaket noe mer opptørket, dette viser at konstruksjonen tørker opp.

Holdes videre under oppsikt.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Stort sett alle vinduene er av nyere dato, 2009 og nyere. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



Produsert i 2009

TG 2 Kjellervindu

Beskrivelse

I boligen er det et eldre malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.



Normalt vedlikehold (vask og maling) må forventes da døren er plassert utsatt til.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

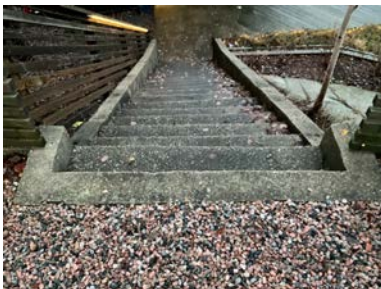
Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre og betong. Overflater av mur og terrassebord. Deler av trappene har rekkverk av tre og betong.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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.

Tilstandsrapport

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag. I underetasjen er det delvis støpt plate på mark og etasjeskille av tre mot kryperommet. Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i etasjeskille over kryperommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

! TG 1 Radon

Beskrivelse

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt. Se egenerklæring for mer info.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er merket etter "renning" under feieluke på loft. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Renning på loftet kan ha vært fra før pipebeslaget ble byttet, dette er ikke unormalt på eldre piper.

Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakkant av boligen ligger under terreng. Det er ved hulltaking målt 18,6 prosent i treverket, dette er helt på grensen hvor skader kan oppstå. Hulltaking er foretatt i stue. Det er nå ingen tegn på skade, men det anbefales å gjøre tiltak da fukt på sikt kan resultere i mugg/sopp i underetasjen.

Fra tidligere eier som utførte drenering i 2016 har de skrevet at det er lagt på 10 cm XPS plater for isolasjon av yttervegg, se takstrappreport fra 2021 side 9:

Tilstandsrapport

"Eier opplyser at det som et tiltak for å minimere skadefrekvensen i slik konstruksjonsmetode er isolert med 10 cm XPS plater mellom drenering og grunnmur."

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.
- Ved hulltaking ble det påvist at vegg mot terreng er utført med dampspærre, dette er ikke en anbefalt løsning. Eier opplyser at den påførte veggen ble satt opp for ca 15 år siden, eier har ikke oppdaget noe tegn til lukt eller fuktighet i deres eie.
- Ved søk etter fukt i boden er det økende mot gulvet, dette indikerer at det er noe fuktopptrekk fra grunnen. Avviket gjør at bodene ikke bør kles inne med panel eller plater. Det vil da kunne oppstå mugg og fukt.

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.
- Plast mot terreng vil kunne resultere i at fukt fra utsiden lukkes inne i konstruksjonen, med dertil fare for skader i veggen. En må være obs på vann og fukt utenifra og regelmessig holde konstruksjonen under oppsikt for å se etter fukt. Ved renovering av de deler av boligen som ligger under terrenget med påførte vegger bør konstruksjonen bygges opp etter dagens standard, uten plast på innsiden. Holdes videre under oppsikt.



Plast på veggen.



18,6 vektprosent.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Under deler av boligen er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er noe begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Avtrekkeset som er montert i kryperommet ser ut til å virke bra. På andre gangs befaringen er det vesentlig tørrere enn første gangs befaring.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Avtrekkene må stå på hele tiden for å få ett tørt kryperom.

Tilstandsrapport



19,4 på første befarings.



10,2 på andre befarings.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er fra byggeåret og fremstår med normal aldersrelatert utførelse.

På oppføringstidspunktet gjaldt Bygningsloven av 1965 med tilhørende byggeforskrifter. Regelverket var i hovedsak funksjonsbasert og ikke like detaljert som dagens byggt tekniske forskrift (TEK17).

Trappen er vurdert ut fra alder, bruk og visuell tilstand. Det er ikke observert forhold som tilsier akutt sikkerhetsrisiko ved bruk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Montering av håndløper anbefales for å bedre brukssikkerheten. Løsningen er ikke uvanlig for boliger fra denne perioden.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



2. ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 50 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



2. ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



2. ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

2. ETG > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

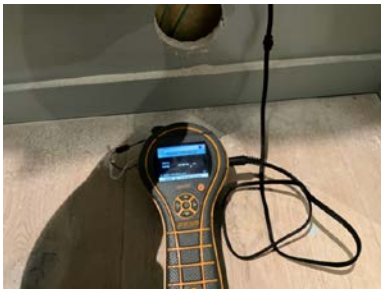
2. ETG > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (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.



1. ETG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETG > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETG > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

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

Tilstandsrapport



1. ETG > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETG > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETG > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETG > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Målingen er utført i påforingen da det er vegg av mur.

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.

Tilstandsrapport



1. ETG > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETG > BAD HYBEL

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Listverk av tre ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen synlig membranoppkant på veggene, denne løsningen fungerer kun da det benyttes tett kabinett.



1. ETG > BAD HYBEL

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

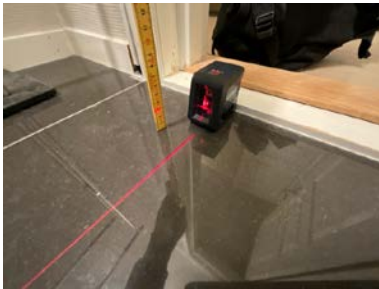
Arbeidene bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- 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.

Badet fungerer i dag da det benyttes tett dusjkabinett, ved endret bruk må det vurderes tiltak.

For å lukke avviket må gulvet legges på nytt. Ved renovering av badet påse at det etableres fall til sluk og at gulvet er tilstrekkelig stivt for fliser.



Trelist mot gulvet.

1. ETG > BAD HYBEL

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent løsning med tanke på oppkant på veggene gjør at det er satt tilstandsgrad 2. Eier opplyser at bilder fra tidligere salgsprospekt viser vinyl-belegg på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Ved renovering påse at det prosjekteres en løsning som er tilstrekkelig for at lekkasjevann ikke kan renne ut i tilstøtende rom.



1. ETG > BAD HYBEL

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETG > BAD HYBEL

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETG > BAD HYBEL

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken i bunnsvill mor badet. Fuktkvotemåling (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.



KJØKKEN

2. ETG > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong.

2. ETG > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETG > KJØKKEN HYBEL

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETG > KJØKKEN HYBEL

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget i kryperommet er av eldre soil rør, noe nyere deler ellers i bygget. Forrige eier skriver i taktrapport/egenerklæring at "Deler av vannledning byttet i 2011. Soilrør utbedret i 2012."

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet. Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen nede og soverommet oppe. Hovedsikringer av eldre skrusikringer. Eier opplyser at det er utført EL-sjekk i 2021 og byttet til automatsikringer i utleiedelen.

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 Det er gjort store utbedringer på anlegget av tidligere eier.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke full historikk på anlegget.

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, brannutløp 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger bare delvis dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll kan måtte påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ifølge eier fra 2016. Det er synlig utvendig fuktsikring rundt deler av boligen. Ny topplis er montert vinter 2025/2026.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/blokker av mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert flere mindre riss og sprekker i murene, avvik av denne typen er normalt på eldre boligen som delvis er bygget på fjell og sprengmasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Spenningsprekker finner du ofte i forbindelse med dører og vinduer. Lange og gjennomgående, for det meste loddrette. Her er det ofte bygningsmaterialene som har beveget seg, og slik forårsaket sprekken.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det fall bort fra bygget. Ved siden av er det flatt uten tilstrekkelig fall bort fra bygget. Avviket gjelder kun de deler av boligen som har underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det er målt fukt i rom under terrenget, anbefaler å etablere fall bort fra bygget slik at overvann lettere renner bort og vannpresset på grunnmurene blir mindre.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs vegg og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet.

Utvendig stoppekran er lokalisert, men ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

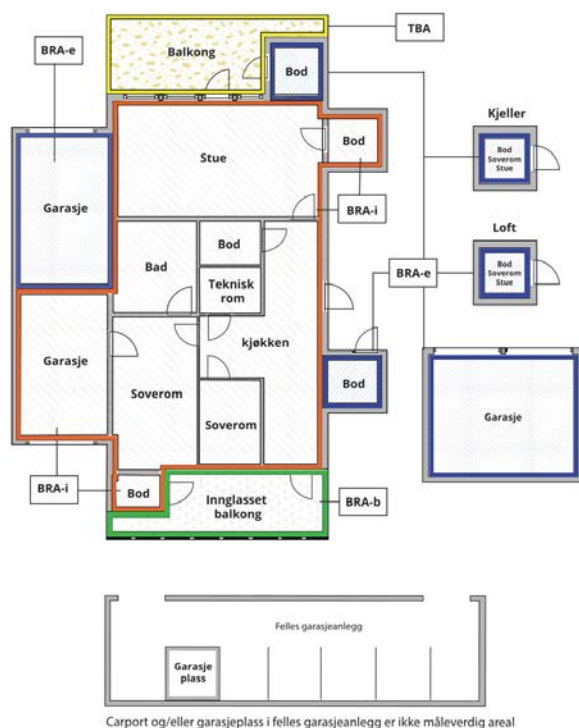
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etg	105			105	18
1. etg	96			96	
SUM	201				18
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etg	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom, bad, stue/kjøkken		
1. etg	Hall m/trapp, bod 1, bod 2, vaskerom, soverom 1 hybel, soverom 2 hybel, stue hybel, kjøkken hybel, entré hybel, bad hybel		

Kommentar

TBA kun for veranda med utgang fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Badet i boligens 1. etasje er utvidet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	260		0	1162.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gimlekollen 13

Hjemmelshaver

Skinnarland Benedicte Kimo, Skinnarland Tor
Erling Kimo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.12.2025		Gjennomgått	9	Nei
Byggesak	12.12.2025		Gjennomgått	15	Nei
Tidligere boligsalgsrapport.	04.12.2025		Gjennomgått	78	Nei
Mail	25.02.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

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

1	11.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Befaringen er utført 5.12.2025 Klokka 09.00

Det var skyer/regn og 8 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.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenheterne 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.



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

Tor Erling Kimo Skinnarland

Benedicte Kimo Skinnarland

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gimlekollen 13

4633 Kristiansand S

4204-40/260/0/0



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?: 2012

Firmanavn: Arnesen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere egenerklæring så ble våtrommene renoveret i 2012. Dette var totalrenovering av bad og vaskerom inkludert membran, fliser, elektrisk samt interiør i 2012

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

♦ Ja

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

Membran ble byttet

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?: 2024

Firmanavn: Northence AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut to eldre vinduer i underetasjen. To vinduer som var fra 1980-tallet og som ikke hadde blitt byttet sammen med resten av vinduene og dørene som er blitt gjort i nyere tid.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Arnesen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier/egenerklæring var det Arnesen Bygg som byttet taket i 2008, glasserte takstein.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektromesteren AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt solcelleanlegg på taket, alt arbeid utført av Elektromesteren AS, har dokumentasjon på dette. Et anlegg på 11 kw, 28 paneler, årlig forventet produksjon ca 11.000 kwt. Faktisk årsproduksjon for året 2025 har per desember vært på 11.388 kwt.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer i hovedetasjen, og de fleste vinduer i underetasjen er blitt byttet av forrige eiere i 2009 og 2014. Har ikke fått opplyst om hvem som utførte arbeidet. Verandadører ble også byttet samtidig. som beskrevet tidligere var det to vinduer som ikke ble byttet og som vi fikk byttet i 2024. (stue og soverom utleiedel)

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?: 2024

Firmanavn: Northence AS

Beskrivelse av arbeidet: Snekkere fra Northence bygde om carport til garasje ved å blant annet heve takhøyden og bygge nye vegger. Garasjen er byggemeldt til Kristiansand kommune og saken er ferdig behandlet. Har dokumentasjon på dette.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ifbm bygging av garasje har vi selv stått for montering av garasjeport fra Igland Garasjen. Vi har også kledd igjen deler av veggene på garasjen pga snekkerne ikke hadde tid til det selv.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassebord på veranda da de forrige var sprukket og flisete

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bygget trapp fra veranda og ned til hagen for enklere tilkomst til uteareal

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader 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?

♦ **Ja**

I krypkjeller ved mye regn, kan det være tegn til fuktighet på bakken/fjellet hvor det er åpent fjell under huset. Dette er fra byggetiden og har ikke vært noe problem såvidt vi kan se. Det er lufting i krypkjeller og vi har ikke sett tegn til råte eller mugg.

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

♦ **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?: 2016

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier ble drenering utført av profesjonelle/faglærte rundt halve huset (Den delen av huset som ligger under terrenget) resten av huset er over bakkenivå. Etter vår erfaring har dette fungert godt, ingen tegn på vanninntrengning i bolig

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Den delen av huset som ligger inntil/under terrenget, (kortsiden vest, halve nordside samt sør) resten av huset er over bakkenivå.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2021

Firmanavn: Halvard Thorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerfirma som har utført følgende: -Lagt opp nye rør og rørtilkoblinger til vaskemaskin i utleiedel -Lagt opp nytt rør i krypkjeller til automatisk hagevanningsanlegget

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Jens Thore Frigstad

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige egenerklæring ble deler av vannledning byttet i 2011. Soilrør utbedret i 2012

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, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Elpunkt AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerfirma installerte fuktstyrt baderomsvifte på bad i utleiedel

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Radoni AS

Beskrivelse av arbeidet: Firmaet Radoni AS har installert avtrekksanlegg for radongass med radonbrønn under huset. Dette er installert i krypkjeller. Radonviften er stillegående og festet med vibrasjonsfri gummioppheng, den kan stilles inn på flere hastigheter.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2014

Firmanavn: Sør Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere egenerklæring til forrige eier, har Sør Installasjon AS (SIAS) montert nye utelys samt resten av elanlegget i hovedhus (foruten utleiedel) er oppgradert i senere tid med ny tavle inkludert jordfeilautomater samt overspenningsvern. Dette er gjort med en kombinert innsats av faglært/ufaglært. Arbeidet er gått over av faglært og det er blitt utført en elsjekk av OneCo i 2021. Det ble avdekket noen mindre avvik som etterpå er blitt utbedret av en elektriker fra Elpunkt AS høsten 2021.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elpunkt AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerfirma har utført følgende arbeider Hybel • Bytte til nytt sikringsskap i utleiedel, fra skrusikring til automatsikringer og med jordfeilautomater • Ny kurs til vaskemaskin • Ny Avtrekksvifte med fuktsensor på badet Hoveddel • Ny kurs til tørketrommel • Ny kurs til vaskemaskin • 1 stk dobbel kontakt til varmelampe på veranda • Stikk i tak for lampe i trapp • Bryter til stikk ved tak Oppretting av avvik i elsjekk-rapport fra Oneco

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over som gjelder arbeid utført av tidligere eier

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**

Hele uteområdet er totalrenovert siden byggeåret. Forrige eier har opplyst at forstøtningsmur på utsiden er oppført av firmaet Siste Spiker AS. I tillegg har forrige eier støpt platting og trapp, samt anlegge hage. Terrassen er blitt utvidet, samt ny tilkomsttrapp fra hagen til verandan. I 2023 renoverte vi skråning mot nord ved å bygge plantekasser med nyttevekster, anlegge sti og trapp.

Som nevnt tidligere er også carport bygget om til garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ombygging av carport til garasje er byggemeldt til kommunen

Forrige eier var ansvarlig for totalrenovering av hage, vet ikke om det ble byggemeldt, eller om det var behov for byggemelding/søknad på det arbeidet.



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?

♦ **Ja**

Praktikantdel/hybel i underetasjen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

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**

I kjellerstue hoveddel målte vi radonnivået til et snitt på 69 Bq/m³

i perioden 1.10.23-31.03.24 og et snitt på 68 Bq/m³ i perioden 1.10.24-31.12.24.

I stue utleiedel målte vi radonnivået til et snitt på 58 Bq/m³ i perioden 1.10.24-31.3.25.

Resten av året ligger normalt enda lavere enn dette, og radonviften i krypkjeller har heller ikke gått på maksimal effekt i måleperioden, så det er mer å gå på.

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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere egenerklæring har tidligere eier totalrenovert hovedetasjen med nytt bjelkelag i hele hovedetasjen og ny isolasjon mellom 1. og 2. etasje. Samt ekstra isolasjon mellom loft og 2. etasje. Nytt kjøkken fra 2014.

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. 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.

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

SKINNARLAND TOR E KIMO
GIMLEKOLLEN 13
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/260/0/0/1 - GIMLEKOLLEN 13
Eier SKINNARLAND TOR E KIMO

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501013919
Kundenr. 4065758
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065758500000143
Fakturabeløp NOK 5292,00

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	168,37	1/1	010125-310125		168,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010225-280225		168,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010325-310325		168,37	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	344,68	1/1	010125-310125		344,68	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010225-280225		344,68	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010325-310325		344,68	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	4318300,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		2169,75	

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

04065758

AvtaleGiroreferanse

04065758500000143



Kristiansand
kommune

SKINNARLAND TOR E KIMO
GIMLEKOLLEN 13
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/260/0/0/1 - GIMLEKOLLEN 13
Eier SKINNARLAND TOR E KIMO

Grunnlag MVA høy sats: 2498,16, MVA: 624,54

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501013919
Kundenr.	4065758
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04065758500000143
Fakturabeløp NOK	5292,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	4667,91
MVA	624,54
Øreavrunding	-0,45
Å betale NOK	5292,00

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

04065758 AvtaleGiroreferanse

04065758500000143



Kristiansand
kommune

SKINNARLAND TOR E KIMO
GIMLEKOLLEN 13
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/260/0/0/1 - GIMLEKOLLEN 13
Eier SKINNARLAND TOR E KIMO

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501063087
Kundenr. 4065758
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065758500000150
Fakturabeløp NOK 5292,00

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	168,37	1/1	010425-300425		168,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010525-310525		168,37	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	168,37	1/1	010625-300625		168,37	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	344,68	1/1	010425-300425		344,68	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010525-310525		344,68	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	344,68	1/1	010625-300625		344,68	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	4318300,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		2169,75	

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

04065758

AvtaleGiroreferanse

04065758500000150



Kristiansand
kommune

SKINNARLAND TOR E KIMO
GIMLEKOLLEN 13
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/260/0/0/1 - GIMLEKOLLEN 13
Eier SKINNARLAND TOR E KIMO

Grunnlag MVA høy sats: 2498,16, MVA: 624,54

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501063087
Kundenr.	4065758
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04065758500000150
Fakturabeløp NOK	5292,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	4667,91
MVA	624,54
Øreavrunding	-0,45
Å betale NOK	5292,00

Henveler: 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

SKINNARLAND TOR E KIMO
GIMLEKOLLEN 13
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/260/0/0/1 - GIMLEKOLLEN 13
Eier SKINNARLAND TOR E KIMO

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501112973
Kundenr. 4065758
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065758500000168
Fakturabeløp NOK 5042,00

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	168,37	1/1	010725-310725		168,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	010825-310825		168,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	010925-300925		168,37	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	344,68	1/1	010725-310725		344,68	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	010825-310825		344,68	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	010925-300925		344,68	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	4318300,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		2169,75	

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

04065758

AvtaleGiroreferanse

04065758500000168



Kristiansand
kommune

SKINNARLAND TOR E KIMO
GIMLEKOLLEN 13
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/260/0/0/1 - GIMLEKOLLEN 13
Eier SKINNARLAND TOR E KIMO

Grunnlag MVA middel sats: 2498,16, MVA: 374,73

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501112973
Kundenr.	4065758
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04065758500000168
Fakturabeløp NOK	5042,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	4667,91
MVA	374,73
Øreavrunding	-0,64
Å betale NOK	5042,00

Henveler: 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

SKINNARLAND TOR E KIMO
GIMLEKOLLEN 13
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/260/0/0/1 - GIMLEKOLLEN 13
Eier SKINNARLAND TOR E KIMO

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501162184
Kundenr. 4065758
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065758500000176
Fakturabeløp NOK 5386,00

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	168,37	1/1	011025-311025		168,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	011125-301125		168,37	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	168,37	1/1	011225-311225		168,37	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	344,68	1/1	011025-311025		344,68	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	011125-301125		344,68	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	344,68	1/1	011225-311225		344,68	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	4318300,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		2169,75	

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 04065758 AvtaleGiroreferanse 04065758500000176



Kristiansand
kommune

SKINNARLAND TOR E KIMO
GIMLEKOLLEN 13
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/260/0/0/1 - GIMLEKOLLEN 13
Eier SKINNARLAND TOR E KIMO

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501162184
Kundenr. 4065758
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065758500000176
Fakturabeløp NOK 5386,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

Grunnlag MVA middel sats: 2498,16, MVA: 374,73

GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1,00 Stk	344,00	1/1 010925	344,00	
	Netto		5011,91	
	MVA		374,73	
	Øreavrunding		-0,64	
	Å betale NOK		5386,00	

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

04065758

AvtaleGiroreferanse

04065758500000176

Gimlekollen 13. Gr. 40, Bnr. 260 Arkivboks.

1968 Enebolig for S. Aanensen B 379

1969 Garasje for " " Utgår U 42

1971 Leie av parkeringsplass (Overf. fra byplansarkiv)

1990 Tilmåling (Overf. fra byplansarkiv)

1996 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge

1996 Bruksendring fra hybelleil. til fam.barnehage for 10 barn.

1997 Forstøtningsmur

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

byggm. Stanley Aanensen.

anmeldte bygningsarbeide på Gimlekollen nr. 13.

En enebolig som anmeldt.

Oppført av tre i en etasje med dertil

underetasje / Kjeller.

Byggearbeide -

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Ansvarshavende er byggm. Stanley Aanensen.

Gjenpart: Brannvesenet.

Kristiansand den 25 sept. 1968.

Ståle
bygningssjef

THV. OLSEN TRYKKERI

B. Lie-Johansen
kontrollör.

509/67 EM/rh

Byggmester Stanly Aanensen
Kjempeveien 17
Kristiansand S.

Gimlekollen 13 - enebolig med garasje

Deres anmeldelse av 18/4 1967 ble behandlet av bygningsrådet i møte den 12. juni 1967 sak nr. 434.

Det ble fattet følgende vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav. Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

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

Røykpipe og peis må utføres forskriftsmessig og anordning for feiling av pipe godkjennes av feiervesenet på forhånd.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.

Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse.

Bærevegg i underetasje må være mur eller betong. Korrigert plan av underetasje må innsendes.

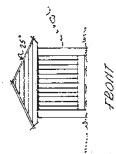
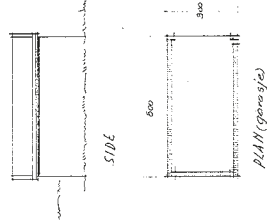
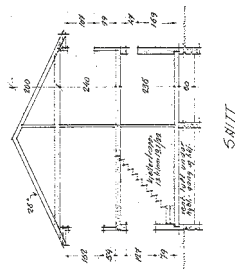
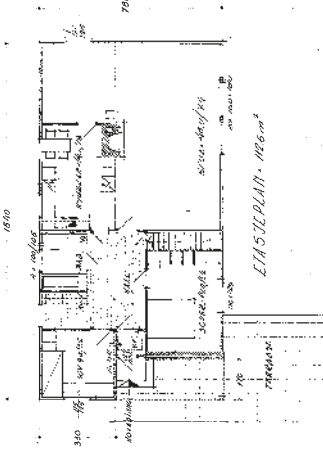
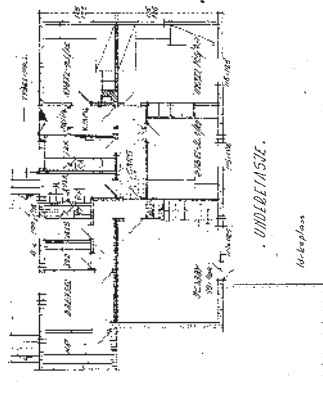
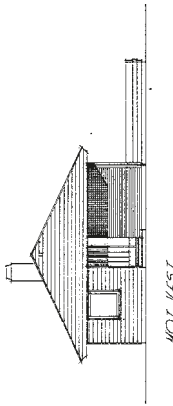
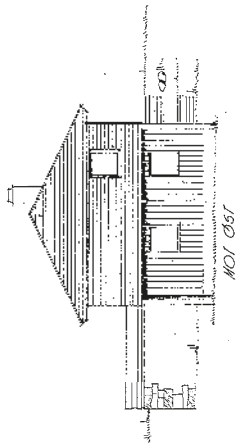
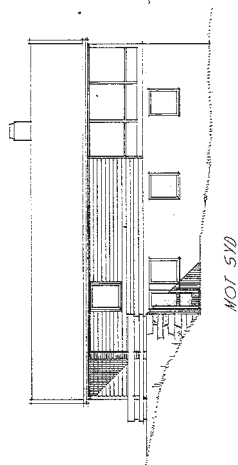
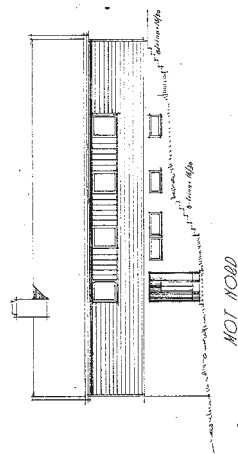
Oppholdsrom i underetasje må være i samsvar med byggeforskriftene Kap. 44 pkt. 8.

Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningskontroll

14/6-67

Gjenpart: ingeniørvesenet



14/6 19 62
Gediget
Hilfend
PA 1100 1100

NOT TATT
2. PRJCT
11/11/11
11/11/11

INDRUG: GAMMELTIDIG NR. 13.
FOR BPCM SHALTY AMHUSLON.
B. KONTROLER 11/11/11

100. Børst (11/11/11) 11/11/11 11/11/11 11/11/11
Børst (11/11/11) 11/11/11 11/11/11 11/11/11



KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Lågraid Atle
Nye Tegleverks vei 59 D
4632 KRISTIANSAND

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 13 MAR 1997

J.nr.

Ark.nr.

Mappe Saksbeh.

Deres ref.

Vår ref.
96/5750/961107

Dato: 17.07.1996

GIMLEKOLLEN 13 - BRUKSENDRING FRA HYBELLEILIGHET TIL FAMILIEBARNEHAGE FOR 10 BARN

Det vises til søknad mottatt 17.6.1996.

Naboer og beboere i området har protestert ved brev av 24.6.1996 på søknaden. I sin protest peker de på at barnehagen vil gi økt trafikk med økt ulykkesfare og at tiltaket gir betydelig økte parkeringsproblemer i området. Videre så peker beboerne i området på at en barnehage til, vil øke både støy i fra mer trafikk og fra daglig drift. Når det gjelder nærmeste nabo særskilt, så pekes på det forhold at felles adkomstvei vil bli benyttet til biltrafikk selv om det stilles vilkår at veien holdes stengt for barnehagen. Forøvrig vises til protesten i sin helhet.

Søkeren har i sitt tilsvare pekt på at foreldrene til barna skal parkere ved en lomme på eiendommens vestkant ut mot Gimlekollen. Øvrige biler parkerer på egne parkeringsplasser ved huset. Når det gjelder støy, så angis at bare Gimlekollen 11 har sjenanse og at dette vil kunne løses med et 1,5m høyt støygjerde. Forøvrig så pekes det på at underetasjen i dag benyttes til hybelleilighet med mer trafikk til og fra.

Plan- og bygningssjefen vil først bemerke at det er de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven §70 og §78 som kommer til anvendelse. Reguleringsbestemmelsene for området angir ingen særskilte bestemmelser som regulerer mindre næringsvirksomhet i boligområdet.

Videre så kan bemerkes at intensjonen med slike familiebarnehager er at de skal innpasses i private hjem og integreres best mulig i et etablert boligområde. Størrelsen skal maksimalt være 10 barn. En vanlig offentlig godkjent barnehage har 18 barn eller flere.

Når det gjelder det trafikkmessige, så er en enig i at trafikk ned til boligen vil være en ulempe for nærmeste nabo. Samtidig så er parkering i Gimlekollen vanskelig på grunn av veiutformingen. Videre så vil også støy i fra barnehagen gi sjenanse for spesielt nærmeste nabo i Gimlekollen 13. Plan- og bygningssjefen anser ulempen til å være vesentlig. Det er foreslått en støyskjerm, samt parkering i lomme ved hovedveien som kompensierende tiltak. Plan- og bygningssjefen anser at disse tiltakene vil redusere ulempene for naboene dersom de fungerer.

Den forslåtte levegg er noe lav til å kunne være effektiv. Høyden må økes til 2 m og lengden må være i hele felles grense mot Gimlekollen 13.

Parkeringskravet for familiebarnehager med 10 barn er 1 plass i tillegg til de 2 som boligen skal ha etter dagens vedtekter. Den viste lomme i veien er for trafikkfarlig. For å kunne godkjennes så må den utvides mot øst og adkomsten ovenfra må bedres. Dette må løses for å kunne etablere parkering ved hovedveien; Gimlekollen.

Plan- og bygningssjefen anser at med disse tiltakene, så vil ulempene være mindre både for berørt nabo og øvrige beboere i området. Det forutsettes også at antall barn ikke økes utover 10.

Ved gjenpart av dette brev varsles naboer og beboere om følgende klageadgang:

Byutviklingsstyrets/Plan- og bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

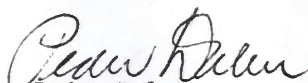
Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jfr. forv.lovens § 42, 1.ledd. Dersom klage innkommer, kan ovenfornevnte vedtak gis oppsettende virkning, med den følge at eventuelt påbegynt arbeide må stanses. I så tilfelle anser kommunen seg ikke erstatningspliktig for tap De måtte lide på grunn av forberedelse eller arbeide De har igangsatt.

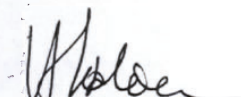
Plan- og bygningssjefen godkjenner derfor søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Støyskjerm med høyde 2 m over plen/terreng skal plasseres i nabogrensen mot Gimleveien 11. Veggen må være tett med bordkledningen mot Gimleveien 11.
3. Revidert tegning av trafiksikker adkomst til utvidet parkeringsplass langs Gimlekollen må innsendes for godkjenning. Videre så skal felles adkomstvei for nr. 11 og 13 holdes stengt for all biltransport av barnehagens barn.
4. Brannslukningsutstyr og røykvarslere må monteres i lokalet.
5. Miljørettet helseverns godkjenning må foreligge før arbeidet igangsettes.
6. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før barnehagen tas i bruk.
7. Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

8. Gebyr kr. 400,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen


Peder Dalen
byggesaksleder


Harald Sørlien
overingeniør

gjenpart:

Christiane Stangebye og Vidar Tønnessen, Gimlekollen 11, 4633 Kr.sand

Harald Mestad, Gimlekollen 15, 4633 Kr.sand

Kai R. Moen, " 6, "

J. Vik, " 9, "

Ingolf og G. Lid " 4, "

Rannfrid Rasmussen og R. Dahl, Bergtorasvei 10, 4633 Kristiansand

T. Manflaa, Gimlekollen 10, 4633 Kr.sand

W. og K. Wilhelmsen, Bergtorasvei 5, 4633 "

A. Holm, Bergtorasvei 7, 4633 Kr.sand S

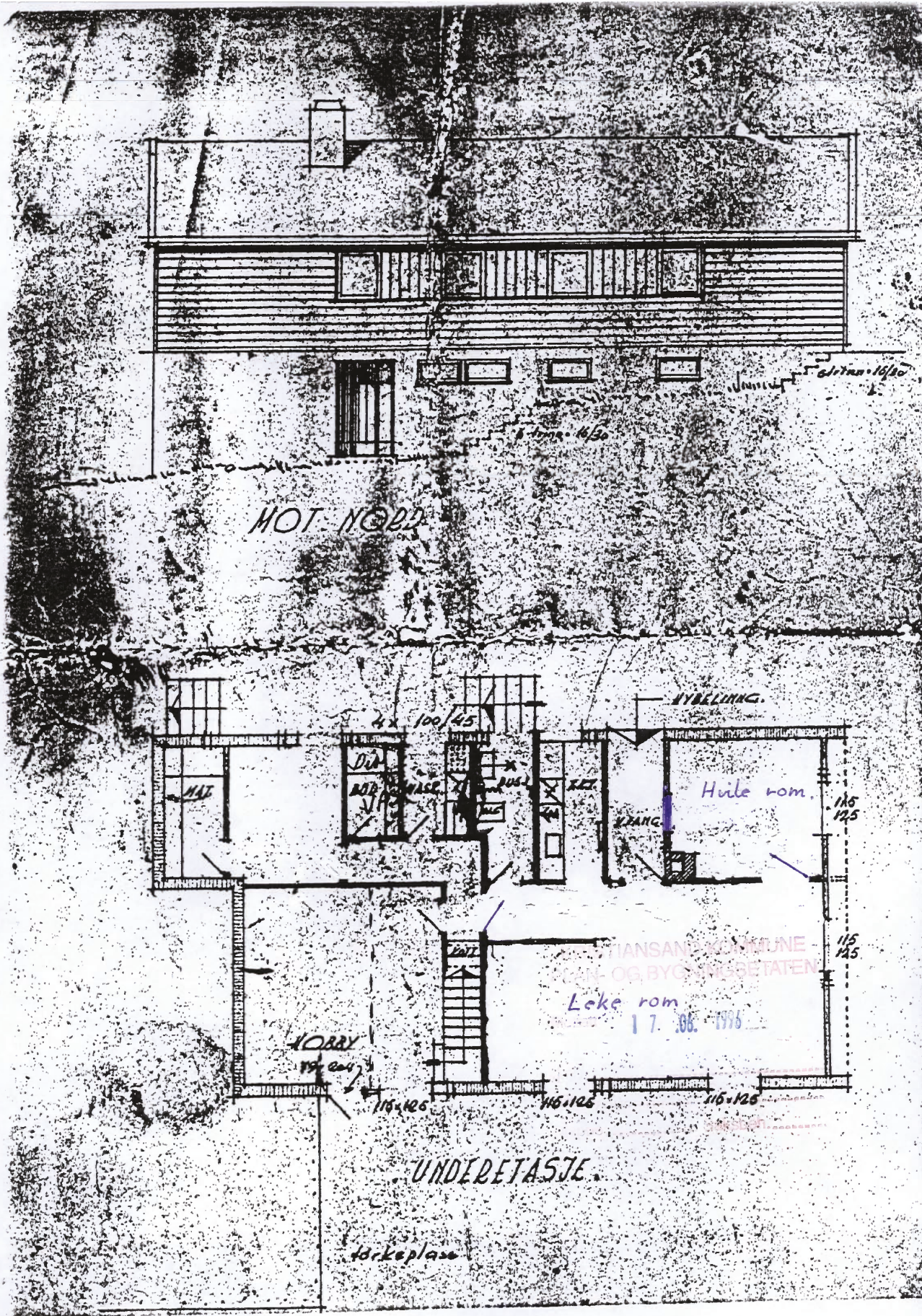
Daniel og Margareth Austad, Bergtorasvei 3, 4633 Kristiansand

Tyra Gjedrem, Bergtorasvei 1, 4633 Kr.sand

H. Hansen, Gimlekollen 1, 4633 Kr.sand

Miljørettet helsevern

barnehageetaten



0

50

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

Dansk Scanning A/S



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Lægraid Atle
Gimlekollen 13
4633 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 17.07.1997

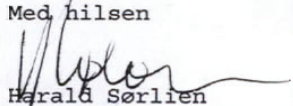
1HS/97/7415/000961107

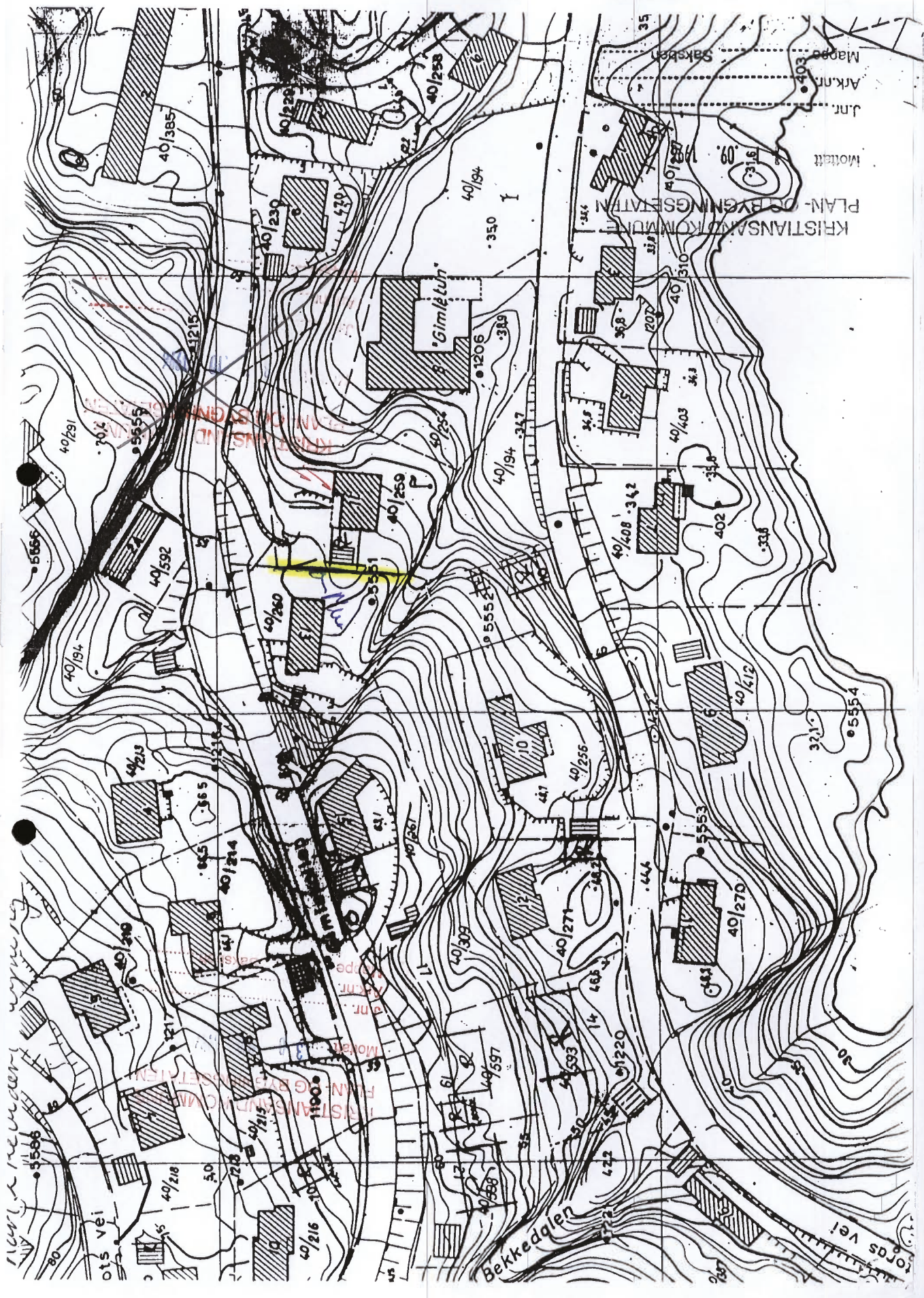
GIMLEKOLLEN 13 - FORSTØTNINGSMUR

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknad mottatt 30.5.1997 og gir byggetillatelse på følgende vilkår :

1. Muren må oppføres fagmessig av egnede materialer.
2. Forøvrig godkennes tilsendte tegninger med armering og beskrivelse etc. mottatt 30.5.1997 fra fra siv. ing. Rummelhoff. Eventuell løsning med såle må innsedes dersom muren må støpes med det.
3. Det må påsees at naboens bygning inntil nabogrensen, kan vedlikeholdes. Nødvendig tilpasning utføres på stedet.
4. Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.
5. Gebyr kr. 440,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen


Harald Sørlien
overingeniør





Kristiansand
kommune

Trond Normann
Gimlekollen 13
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/01529-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.08.2021

Gimlekollen 13, 40/260, bruksendring fra barnehage til hybel - ferdigattest.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 40 / 260 / 0 / 0
Tiltakshaver: Trond Normann

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring fra barnehage til hybel slik det er beskrevet i tillatelse BYGG 21/01529 av 09.06.2021.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
saksbehandler

Lene Sørensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

Trond Normann
Gimlekollen 13
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/01529-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.06.2021

Gimlekollen 13, 40/260 tillatelse til bruksendring fra familiebarnehage til hybel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 40 / 260 / 0 / 0
Tiltakshaver: Trond Normann

Vedtak

Søknaden behandles av plan og bygg ved byggesaksenheten etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Det vises til søknad om bruksendring fra familiebarnehage til hybel mottatt 06.05.2021.

Søknaden omfatter bruksendring fra familiebarnehage til hybel i boligens kjelleretasje. Rommene som brukes endres er to soverom på henholdsvis 10,4 og 9,5 m² og bad og åpen kjøkken og stue løsning, totalt 62,4 m². Hybelen har intern forbindelse med resten av boligen gjennom en intern dør, jf. vedlagte plantegning mottatt 08.06.2021.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2 og på bakgrunn av vedlagte plantegninger datert 08.06.2021 og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan nr. 156 for Gimlekollen 1. Godkjent 29.06.1965. Formål: tiltaket er i reguleringsplankartet avsatt til boligbebyggelse.

Tiltaket er unntatt nabovarsling da det ikke eller i liten grad berører interessene til naboer jf. pbl. § 21-3.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

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

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til adresse: Plan og bygg, postboks 4, 4685 Nodeland, sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadsppliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bruksendring av mindre del av bolig	5082	7 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		8 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
saksbehandler

Lene Sørensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg skjema: [ferdigattest-2020.pdf](#)



plantegning kjeller
Gimlekollen 13.PDF

ORIENTERING OM KLAGADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

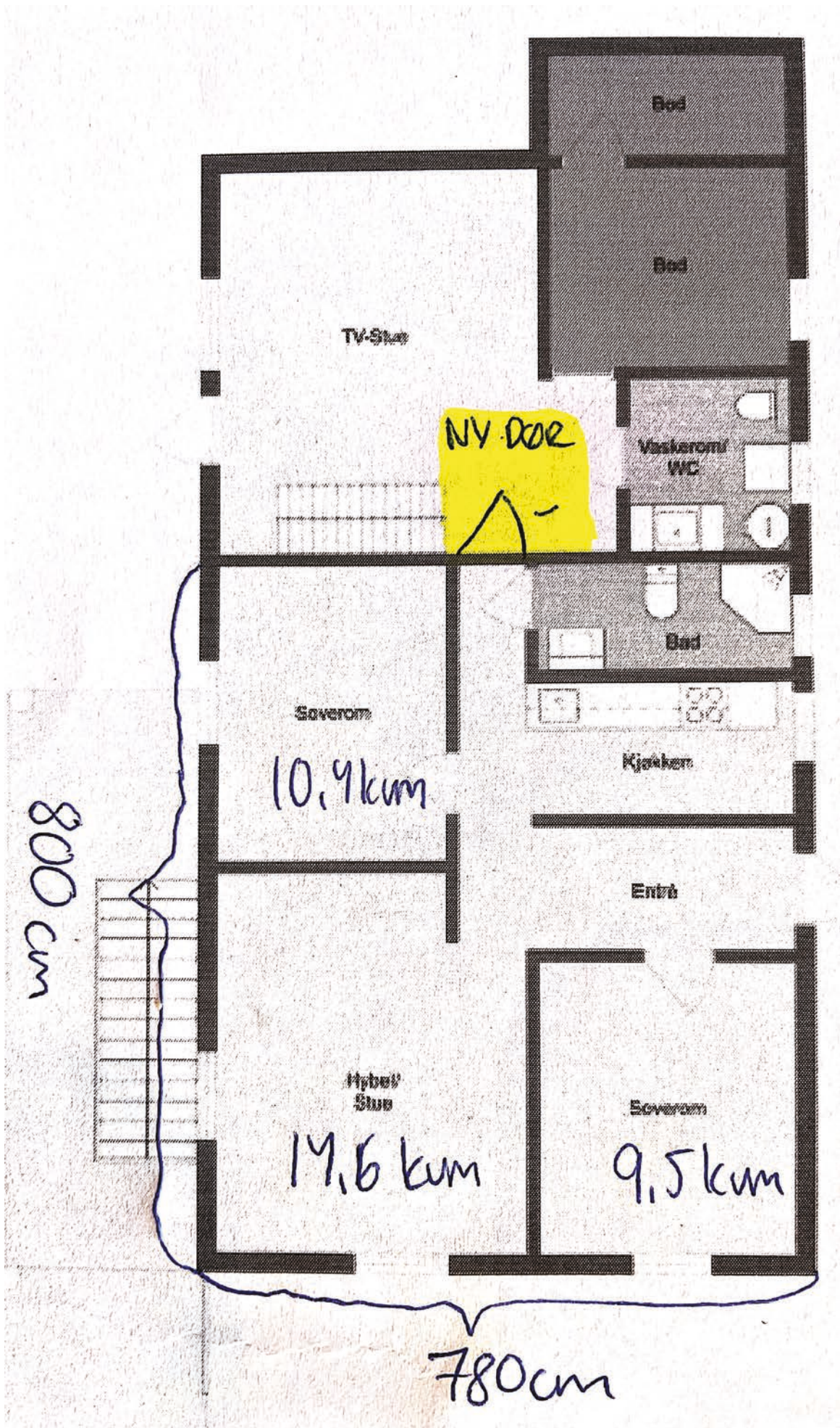
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 260	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1107 Gimlekollen øst
Veiadresse:	Gimlekollen 13, gatenr 12530	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:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.12.1963	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 162,2 kvm	Skyld:	0,01		
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	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/40/260	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skyllddeling	Forretning:	21.12.1963	Avgiver	4204/40/194	-1 163,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/40/260	1 163,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gimlekollen 13	Bolig	150,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	212,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	212,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1968
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168201869			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			103,0		103,0				
H01	1		109,0		109,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gimlekollen 13	Ikke godkjent bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.06.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.06.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	168201869 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Normann Trond	180583

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**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:	25,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300145475			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0			25,0	25,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

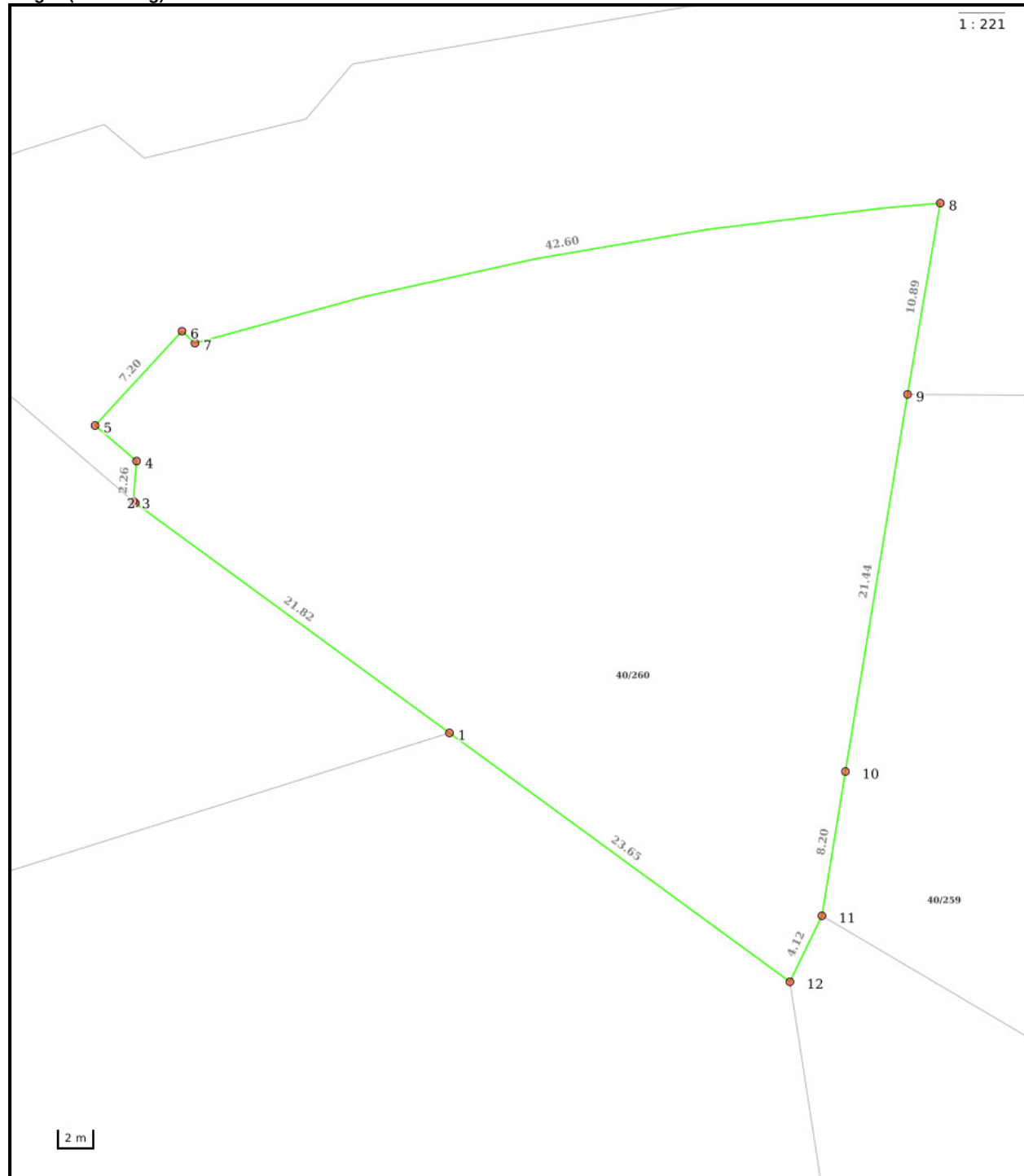
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 162,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 219,04	443 246,46	21,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 448 230,31	443 227,77	0,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
3	6 448 230,40	443 227,65	2,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 232,66	443 227,63	3,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
5	6 448 234,44	443 225,13	7,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
6	6 448 240,15	443 229,51	0,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Mur	Nei	Murhjørne
7	6 448 239,55	443 230,30	42,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	200,00	Fjell	Nei	Bolt
8	6 448 251,09	443 271,23	10,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 448 240,24	443 270,35	21,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
10	6 448 218,86	443 268,77	8,20m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Rør
11	6 448 210,68	443 268,18	4,12m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Bolt
12	6 448 206,83	443 266,72	23,65m	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.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 03.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 40 **Bruksnr.:** 260

Adresse: Gimlekollen 13, 4633 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250537

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

Kommentar

Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 03.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 40 Bruksnr.: 260

Adresse: Gimlekollen 13, 4633 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250537

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Enhet	Gimlekollen 13 (H-1) Endeboll
Buonno	198201989 - 0
Merknad	
TILSYN:	
Status siste	Ulfert
Sist besøkt	06.03.2017
Artid	00.03.2025
Hvordighet	Hvert 8. år
Underskrift eller	Nei
RØYKVARSLER:	
Art. enkel	
Art. sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknyttet	Nei
SLUKKUTSTYR:	
Art. slange	
Art. pulver	
Art. skum	
Art. annet	
Remningeviger	Nei



KRISTIANSSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Gimlekollen 13

Dato: 03.12.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for Gimlekollen I gnr. 40, bnr. 194, Kristiansand S.

Stadfestet 29.06.1965

Revidert 16.06.2023

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på 1, 1 1/2 og 2 etasjer med inntil to leiligheter samt rekkehus. (Etasjeantallet er for det enkelte hus avmerket på planen).

§ 2.

Industri- og håndverksbedrifter, dyrefarmer og lignende tillates ikke anlagt. Husdyrhold til eget bruk kan, dersom det ikke ved støy eller lukt generer naboene, tillates med bygnings- og helserådets samtykke.

§ 3.

Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. På hver tomt kan bygges garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshuset.

§ 4.

Bygningsrådet kan hvor terrengforholdene tillater det godkjenne mindre vesentlige endringer av tomtegrensene.

§ 5.

Ved siden av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekene for Kristiansand.

§ 6.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra foranstående reguleringsvedtekter når unntak kan innrømmes uten nevneverdig ulempe for naboer, og unntak ligger innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand S.

Mindre endring av reguleringsplanen. Gjelder for gnr. 40 bnr. 256, Bergtoras vei 10

§ 7.

Innenfor BK kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av to vertikaldelte tomannsboliger forbundet av garasje. Garasjer skal integreres i boligbebyggelsen. Det tillates ikke sekundærleiligheter. Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet på egen tomt. For

hver boenhet skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal. All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Utnyttelsesgrad og høyder for felt BK er angitt på plankartet. Areal for gjesteparkering skal ikke inngå i beregning av utnyttelse. Det tillates oppført forstøtningsmur inntil 1,5 m høyde utenfor byggegrenser i plan. Boligbebyggelsen innenfor BK skal oppføres med flatt tak. Det tillates ikke takterrasser over øverste etasje. Taket skal utføres med materiale som bidrar til fordrøyning av regnvann. Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Det skal etableres overvannstiltak i henhold til overvannsnotat fra VIANOVA sist datert 24.02.2023.

Sandlekeplass på gnr./bnr. 40/194 (ved Vollevannet) skal være sikret opparbeidet med to nye bord/benker før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i felt BK. Opparbeidelsen skal være i henhold til kommunens normaler for utomhusanlegg.

Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 15.06.2023. sak. nr. 132/23





NUMBER VII.
OCTOBER 1870.

171, 137, 171

100.000

Plum Tree
along E. H. Hays
on St. 149-281/189.

COMM. REP. 114
63908/275410

GIMLEKOLLIN 1

100-100, N. L. SEAGLE SIMPSON - 4-11-70
CHRISTIAN GARD - 5 5 5 5 5 5
GABRIEL TALANDEN ARKITEKT ANAL

1. *Staphylococcus aureus*
 2. *Staphylococcus aureus*
 3. *Staphylococcus aureus*
 4. *Staphylococcus aureus*
 5. *Staphylococcus aureus*
 6. *Staphylococcus aureus*
 7. *Staphylococcus aureus*
 8. *Staphylococcus aureus*
 9. *Staphylococcus aureus*
 10. *Staphylococcus aureus*

5. 12

27/5/8

GIMLEKOLLIN 1

100-100, N. L. SEAGLE SIMPSON - 4-11-70
CHRISTIAN GARD - 5 5 5 5 5 5
GABRIEL TALANDEN ARKITEKT ANAL

1. *Staphylococcus aureus*
 2. *Staphylococcus aureus*
 3. *Staphylococcus aureus*
 4. *Staphylococcus aureus*
 5. *Staphylococcus aureus*
 6. *Staphylococcus aureus*
 7. *Staphylococcus aureus*
 8. *Staphylococcus aureus*
 9. *Staphylococcus aureus*
 10. *Staphylococcus aureus*

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-40/260, Gimlekollen 13, 4633 KRISTIANSAND S



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	08.12.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.03 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurensset grunn	08.12.2025	Ikke funnet	0.66 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.65 km
Kvikkleire	08.12.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	10.5 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.42 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

08.12.2025

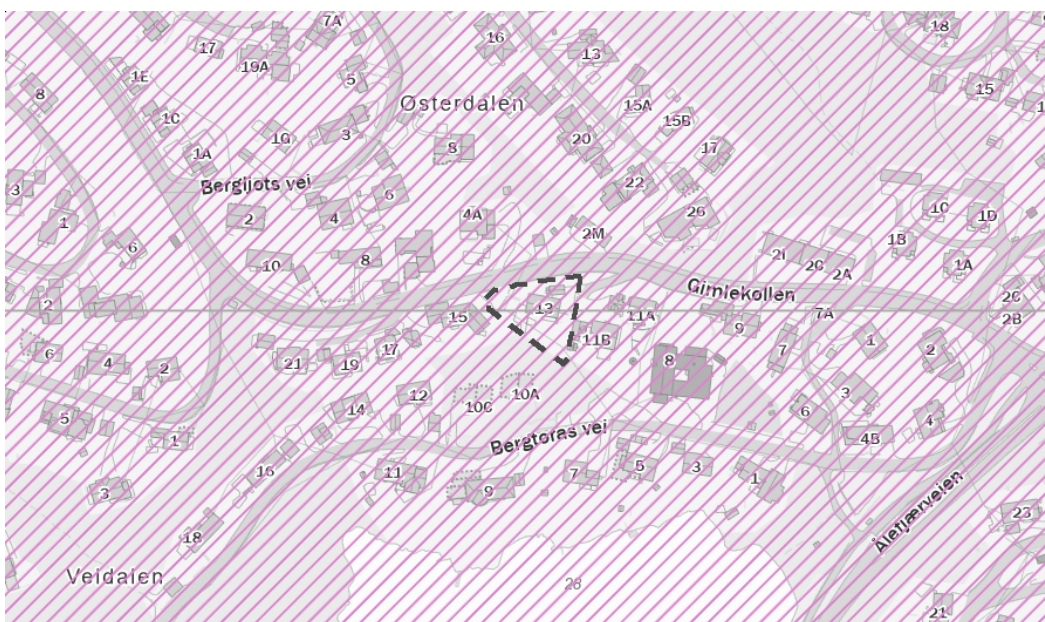
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

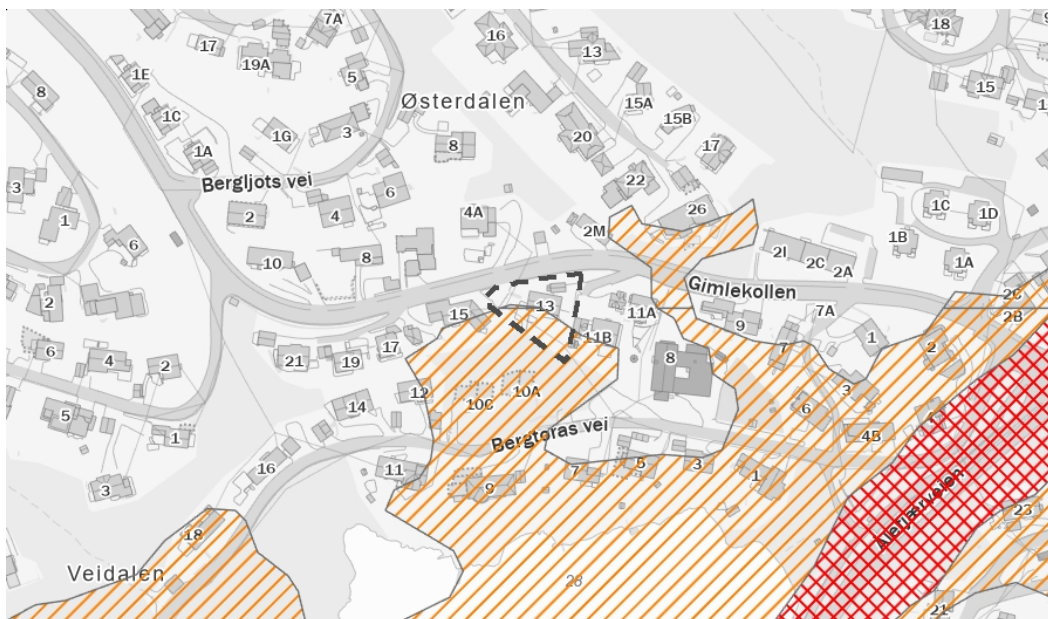
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 27.10.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnettrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Gimlekollen 13 - Nabolaget Gimlekollen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vollevannet øst Linje 12	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	16 min

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	17 min 1.5 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	6 min 3.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	7 min 3.9 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	8 min 4.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Vige	4 min
---------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

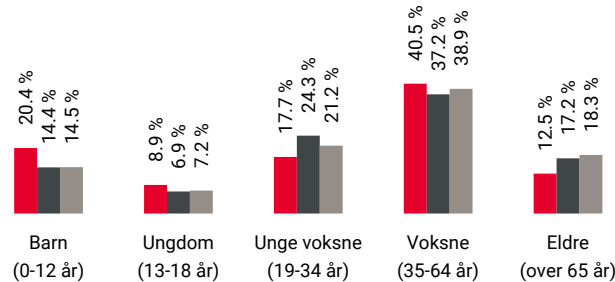
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimlekollen	539	188
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.4 km
Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	13 min 0.9 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) 90 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	11 min 1 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



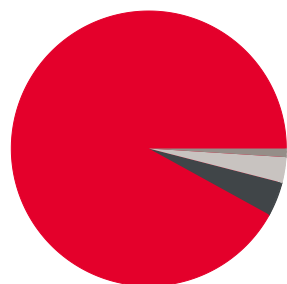
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Kristinsvei balløkke	12 min	
	Ballspill	1 km	
	Trollstua squashhall	12 min	
	Fotball, squash	1 km	
	EVO Fagerholt	11 min	
	TRENER1	13 min	

Boligmasse



92% enebolig
4% rekkehus
1% blokk
3% annet

«Gimlekollen er nær byen og universitetet, stille og velholdt, gode skoler og barnehager, fint turterreng, nær havet med badesteder og båthavn, bra utvalg i to nærbutikker.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

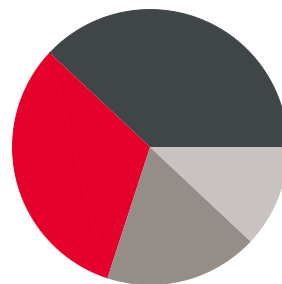
5 min



Apotek 1 Fagerholt

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



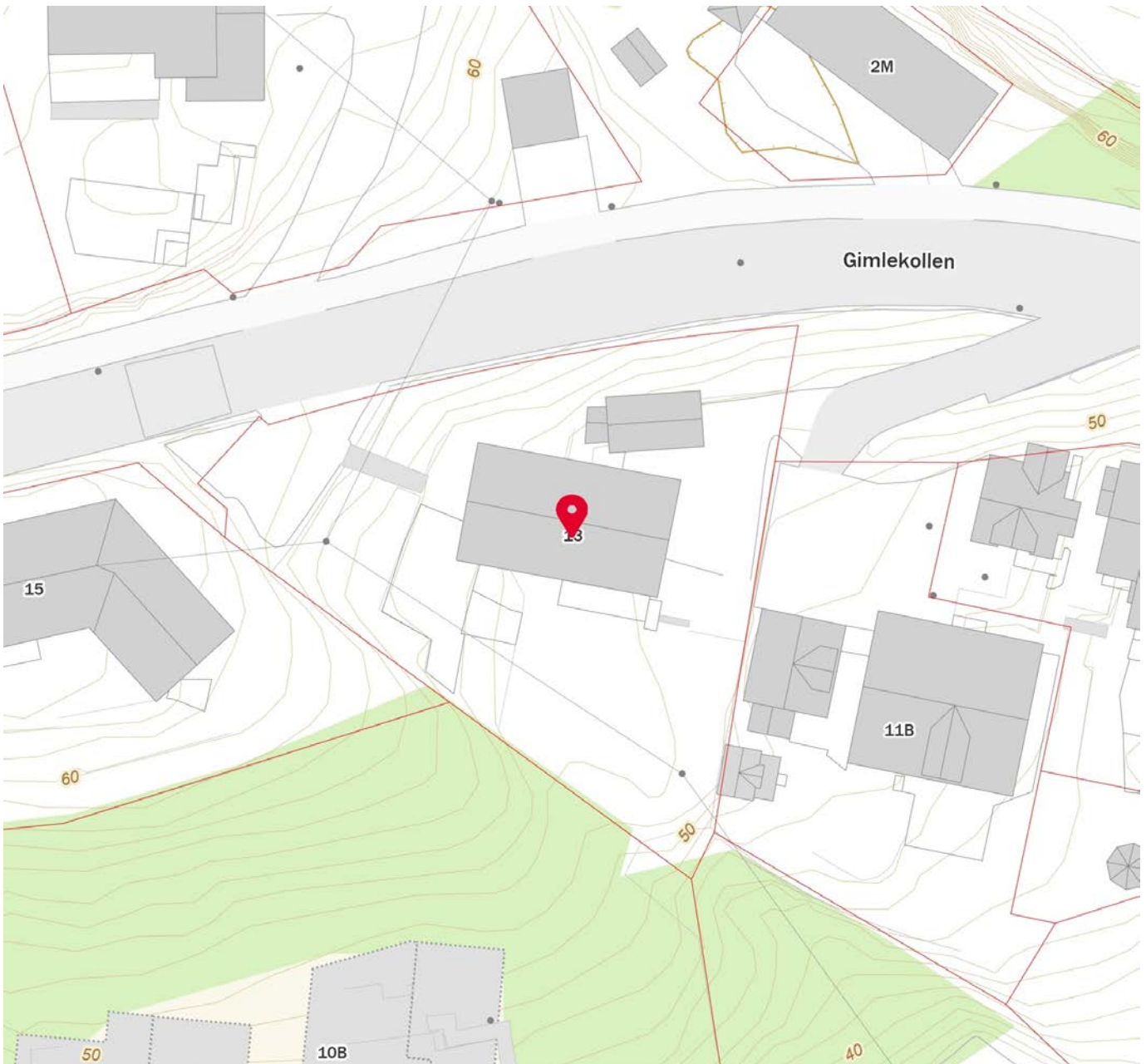
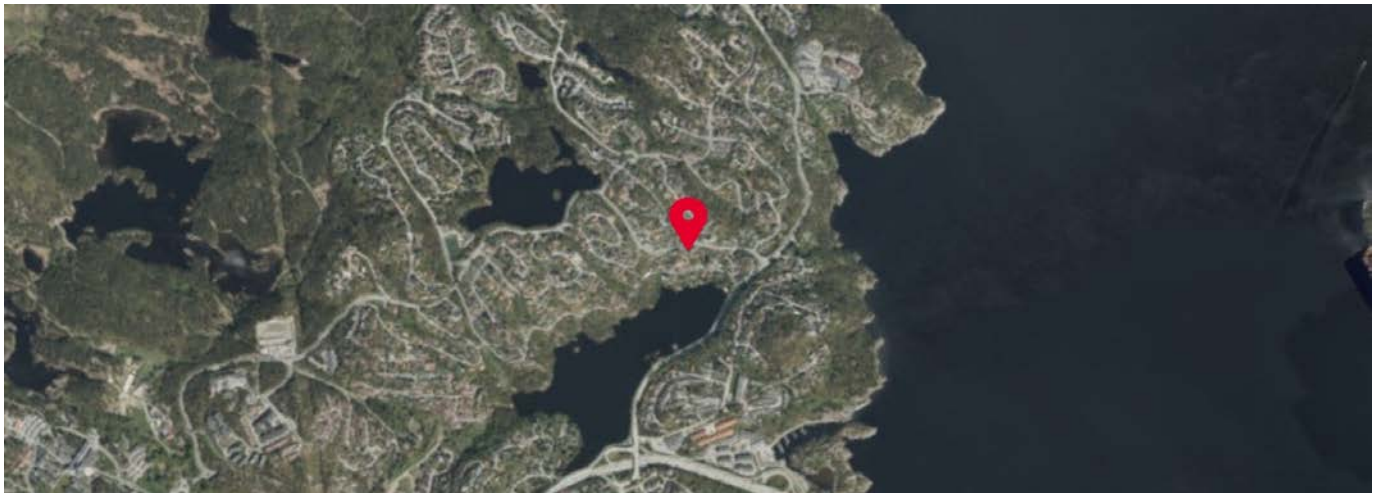
0%

45%

Gimlekollen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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. FASTMONTERTE 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.



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: Gimlekollen 13
4633 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

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 viderefremidlet 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