

GIMLEKOLLEN

BORGHILDS VEI 16, 4633 KRISTIANSAND S

Stor attraktiv enebolig på 452 kvm | 1,8 mål tomt | Panorama utsikt | Nydelig hage og uteområder



Prisantydning: 16 900 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne attraktive eneboligen med panorama utsikt og store utearealer. Velkommen til Borghilds vei 16!

Eiendommen ligger sørvest-vendt med meget gode solforhold, utsikt over byen og fjorden, stor opparbeidet hage og hele 184 kvm terrasse- og balkongarealer. Her har man en egen privat oase, svært barnevennlig, men likevel med kort vei til sentrum, skoler, barnehager, buss og fine turområder. Flere flotte badeplasser ved Tretjønn og Vollevannet ligger i kort avstand.

U. etg: Garasje, grovinngang, hall, 2 bad, vaskerom, kjellerstue, 3 soverom, 5 boder, fyrrom, walk-in garderobe.

1. etg: Vindfang, forstue, hall, spisestue/kjøkken, stue, dagligstue, 2 bad, wc, vaskerom, 3 soverom, walk-in garderobe, gang.

Boligen og eiendommen må oppleves!

Velkommen til visning!

Adresse	Borghilds vei 16
Prisantydning	16 900 000,- + omk.
Omkostning	438 290,-
Totalpris	17 338 290,-
BRA-i/BRA Total	444/452 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1970
Tomt	1792.8 kvm
Soverom	6

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
97	Egenerklæringsskjema
126	Nabolagsprofil
129	Eiendomskart med grenser
132	Boligkjøperforsikring
134	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 444 kvm
 BRA - e: 8 kvm
 BRA totalt: 452 kvm
 TBA: 184 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
 BRA-i: 198 kvm. Garasje, grovinngang, hall, 2 bad, vaskerom, kjellerstue, 3 soverom, 3 boder, fyrrom, walk-in garderobe.
 BRA-e: 8 kvm. 2 boder.

1. etasje
 BRA-i: 246 kvm. Vindfang, forstue, hall, spisestue/kjøkken, stue, dagligstue, 2 bad, wc, vaskerom, 3 soverom, walk-in garderobe og gang.

TBA fordelt på etasje

Underetasje
 58 kvml. etasje
 126 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:
 Byggetegninger:
 Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1792.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og romslig tomt på ca. 1,8 mål. Pent og ryddig opparbeidet med store uteområder, integrert dobbel garasje, stor hage, flott beplantning, asfaltert tun m.m. Uteområdene byr bl.a. på hele 184 kvm med terrasse og balkong areal.

Beliggenhet

Borghilds vei 16 har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde, med flott utsikt over Kristiansand og fjorden. Her får man en fin kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til byen. Eiendommen byr på store uteområder og gode solforhold, med god plass til både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Beliggenheten passer godt for barnefamilier, med skoler, barnehager og fritidstilbud i nærområdet. Det er også tre fine badeplasser i kort gangavstand, ved Tretjønn og Vollevannet - perfekt for sommerdager og aktiviteter med familien. Området byr ellers på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, like ved marka i Jegersberg. Samtidig er det gode bussforbindelser og enkel adkomst til Kristiansand sentrum. Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud finnes også i nærheten. Her bor man skjermet og romslig, uten å gi avkall på nærheten til sentrum og det byen har å tilby.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Maren Kristine Bonnevie Rasmussen

Innhold

U. etg: Garasje, grovinngang, hall, 2 bad, vaskerom, kjellerstue, 3 soverom, 5 boder, fyrrom, walk-in garderobe.

1. etg: Vindfang, forstue, hall, spisestue/kjøkken, stue, dagligstue, 2 bad, wc, vaskerom, 3 soverom, walk-in garderobe og gang.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Enebolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1970. Det

er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Skifer fra byggeår som taktekking, ståltakrenner, pipebeslag og gradrennebeslag. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1997 til 2018. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår og fram til 1984. Inngangsdører, skyvedør, garasjedør, balkongdør og garasjeporter. Dørene er skiftet ut. Hoved inngangsdør er fra 2008 og skyvedør på hoved soverom er fra 2021. Garasjedør er fra ca. 2008 og balkongdør fra 2005. Skyvedør, balkongdører og boddører fra byggeår og fram til rundt 1998. Veranda og terrasser i treutførelse. Terrasser på terreng med skifer.

INNVENDIG

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag og betongdekke i 1 etasje. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og tapet. Malte himlinger og himling med malt strie. Peis og åpen peis er tilknyttet tegsteinspiper. Den ene pipa har feierluker i underetasjen og på loft. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad 1 i 1 etasje pusset opp i 1995 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vask og badekar fra byggeår. Toalett er fjernet.

Bad 2 i 1 etasje pusset opp i 1995 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjnische med dusjdør.

Vaskerom i 1 etasje fra 1995 har gulv med beleg, malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 1 i underetasjen pusset opp i 2008 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med glassvegg og glassdør.

Bad 2 i underetasjen pusset opp i ca. 2000 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, vask og åpne dusj. Vaskerom i underetasjen pusset i ca. 2000 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vask i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2002 med slette fronter, stein benkeplate og stål benkeplate. Stekeovn, platetopp, dampovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

Eldre toalettrom har gulv med fliser, tapet på vegger og malt himling. Toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer. Oljefyr med radiator ovner/vannboren varme fra rundt 2000. 200 liters varmtvannstank fra 2006. Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i litt skrånede terreng oppført på betong grunnmur.

Forutsetninger og vedlegg

Arealer:

Lovlighet:

Enebolig

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

Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

God plass til parkering enten i asfaltert eget tun, integrert garasje med inngang direkte inn, eller i gate etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke målt i nyere tid.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Oljefyr med radiator ovner/vannboren varme fra rundt 2000, 200 liters varmtvannstank fra 2006, ellers elektrisk. Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Oljetank er byttet ca 2013 (husker ikke nøyaktig årstall). Tank på ca 3000 liter. Ca 1/4 innhold. Kjøper er ansvarlig for fjerning av tank eller omgjøring til biofyr. Tank er plassert i bed ved inngangsparti.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 16 900 000

Kommunale avgifter

Kr 27 470

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Dette inkluderer også stipulert forbruk vann og avløp. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 10 641

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 186 994

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 8 747 977

Formuesverdi sekundær år

2024

Info 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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 424 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1969/2360-2/93 25.03.1969 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

1970/1629-1/93 24.02.1970 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest i kommunens arkiver datert 26.01.1971.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.01.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: 1600

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 28.02.2024

Plannavn: Kommuneplan for Kristiansand

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 196

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Gimlekollen III. endr. regulering

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 16.01.1969

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

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

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

ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

16 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

422 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

423 590,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

438 290,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

17 323 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

17 338 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 438 290

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag:

Oppdragsgiver har valgt type provisjon som for dette oppdraget er kr. 169 000,00 med 1,00 % i provisjonsats salg til prisantydningen kr. 16 900 000,00 vil provisjonen beløpet seg til kr.169 000,00

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert

kr. 16 900,00

Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00

Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00

Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer

kr. 2 500,00

Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,
Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr
Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 216 322,00

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

26.08.2026































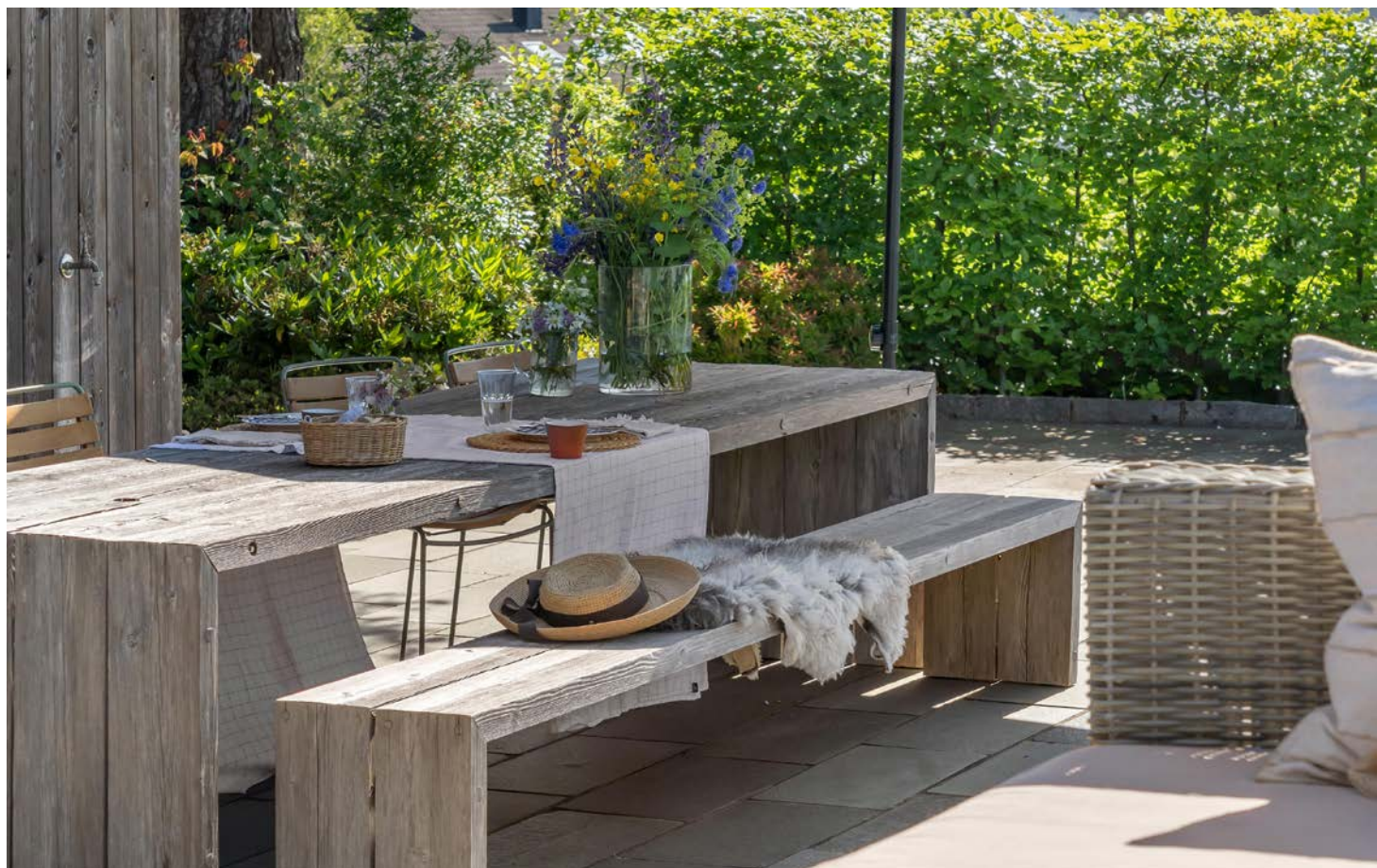




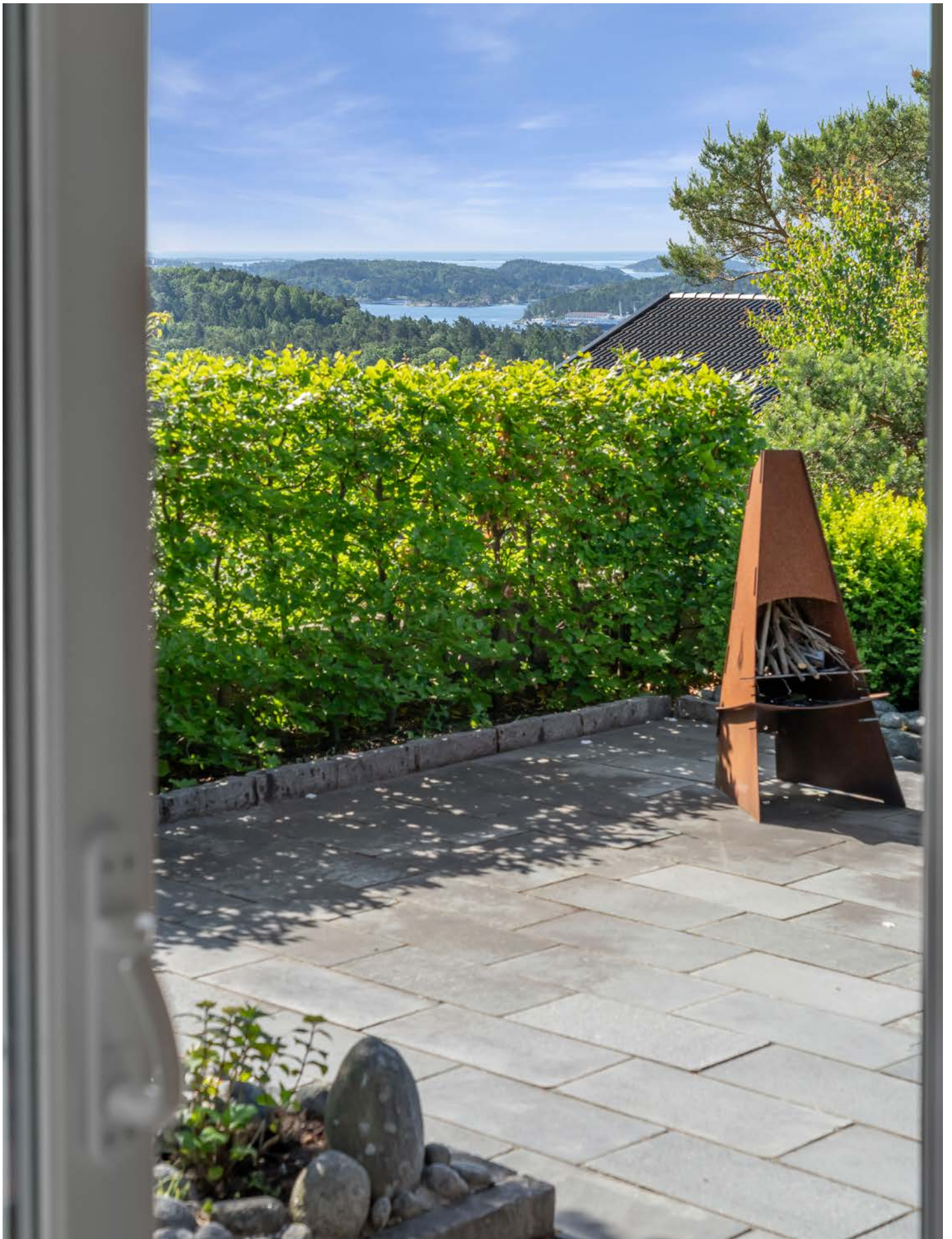








































































exbo



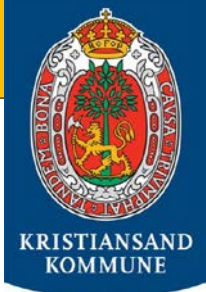
Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

Vedlegg



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 40 Bnr.: 424 Fnr.: Snr.:
Adresse: Borghilds vei 16
Areal i m2: 1792
Anm.:

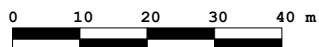
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 16.06.2026

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



Tilstandsrapport



Enebolig



Borghilds vei 16, 4633 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 40, bnr. 424

Sum areal alle bygg: BRA: 452 m² BRA-i: 444 m²



Befaringsdato: 15.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 16579-6190

Eiendomsverdi ref nr: MO3951

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1970. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Skifer fra byggeår som takteking, ståltakrenner, pipebeslag og gradrennebeslag. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1997 til 2018. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår og fram til 1984. Inngangsdører, skyvedør, garasjedør, balkongdør og garasjeporter. Dørene er skiftet ut. Hoved inngangsdør er fra 2008 og skyvedør på hoved soverom er fra 2021. Garasjedør er fra ca. 2008 og balkongdør fra 2005. Skyvedør, balkongdører og boddører fra byggeår og fram til rundt 1998. Veranda og terrasser i treutførelse. Terrasser på terreng med skifer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag og betongdekke i 1 etasje. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og tapet. Malte himlinger og himling med malt strie. Peis og åpen peis er tilknyttet tegsteinspiper. Den ene pipa har feierlucker i underetasjen og på loft. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 i 1 etasje pusset opp i 1995 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vask og badekar fra byggeår. Toalett er fjernet. Bad 2 i 1 etasje pusset opp i 1995 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjnisje med dusjdør. Vaskerom i 1 etasje fra 1995 har gulv med beleg, malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin. Bad 1 i underetasjen pusset opp i 2008 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med glassvegg og glassdør. Bad 2 i underetasjen pusset opp i ca. 2000 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, vask og åpne dusj. Vaskerom i underetasjen pusset i ca. 2000 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vask i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2002 med slette fronter, stein benkeplate og stål benkeplate. Stekeovn, platetopp, dampovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eldre toalettrom har gulv med fliser, tapet på vegger og malt himling. Toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer. Oljefyr med radiator

ovner/vannboren varme fra rundt 2000. 200 liters varmtvannstank fra 2006. Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i litt skrånede terreng oppført på betong grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

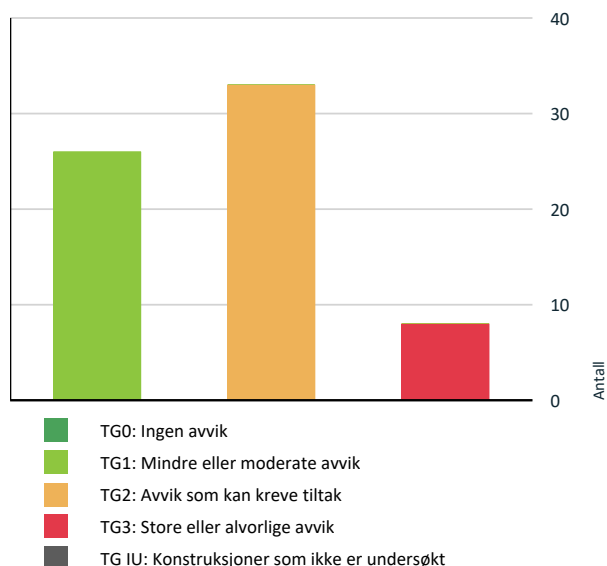
Enebolig

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

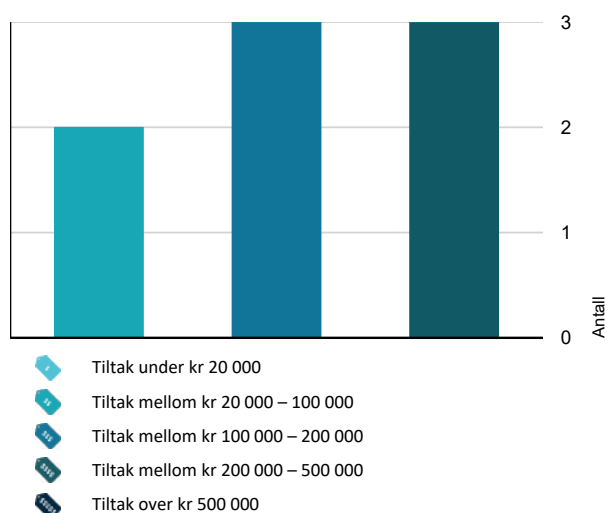
Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en ok standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Skifer fra byggeår som taktekking besiktiget fra stige og bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra stige og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skifer med slitasje. Store deler av forventet brukstid på skifer, papp, sløyfer og lekter er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting nærmer seg, begrenset rest brukstid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ståltakrenner, pipebeslag og gradrennebeslag besiktiget fra stige og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Takrenne og beslag med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Behov for utskiftinger.



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med stående kledning.

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På utsatte steder har kledningen vært slitasje og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Det er tilleggs isolert i lofts bjelkelag.

Vurdering av avvik:

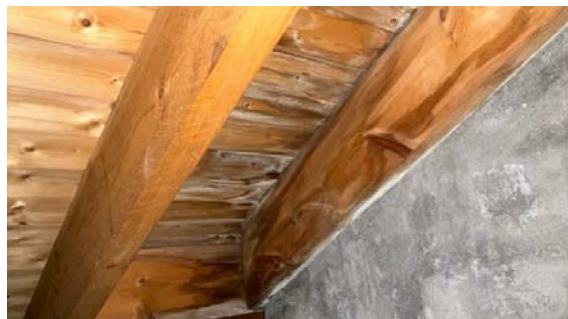
- Det er avvik:

På undertak/takkonstruksjon og ned i dagligstue er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loft bør holdes et øye med inntil takteking er skiftet ut.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1997 til 2018.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår og fram til 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Et par vinduer har trolig punktert glass. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.

TG 3 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Vinduer i karnapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdører, skyvedør, garasjedør, balkongdør og garasjeporter. Dørene er skiftet ut. Hoved inngangsdør er fra 2008 og skyvedør på hoved soverom er fra 2021. Garasjedør er fra ca. 2008 og balkongdør fra 2005.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Skyvedør, balkongdører og boddører fra byggeår og fram til rundt 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørrer har på utsatte steder vær slitasje og noe skade. Den ene boddøra mangler en hengsel. Balkongdør på soverom tar imot opp i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utskiftinger nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og terrasser i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

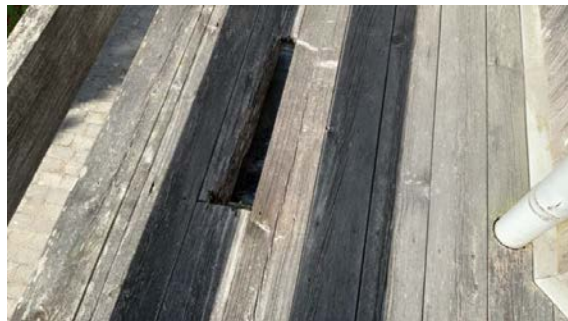
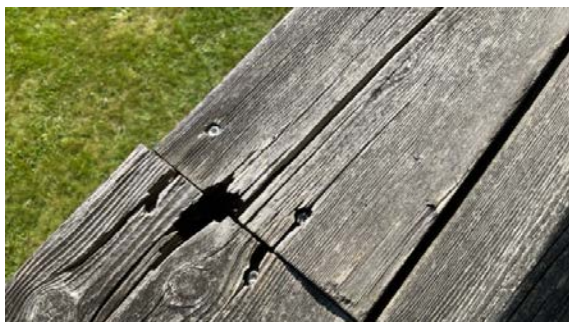
Veranda og terrasser har en del råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasser på terreng med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skifer er løs og flere har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse skifer og skifer med bom må tas opp og limes ned igjen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

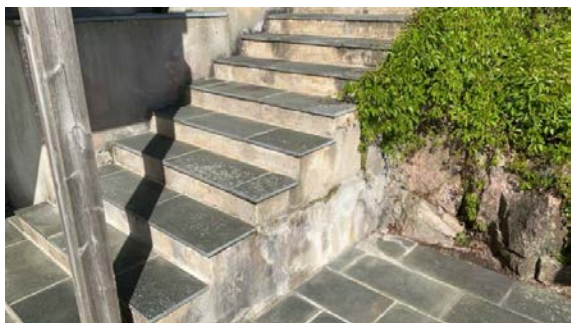
- Det er avvik:

Trapper med noen sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og tapet. Malte himlinger og himling med malt strie.

! TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig overflater har stedvis slitasje/noe skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger/oppussing.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasjen. Målt høydeforskjell på gulv i underetasjen opptil 14mm gjennom hele rom.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag og betongdekke i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

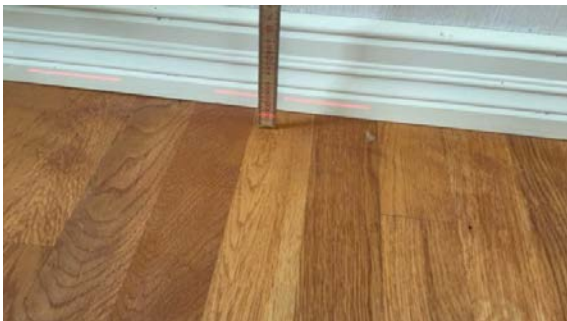
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i den ene stua opptil 40mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis og åpen peis er tilknyttet tegsteinspiper. Den ene pipa har feierluker i underetasjen og på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Noen av rommene i underetasjen ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det målt over 28 vekt% fukt/fiber metning (helt vått) i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktig/skadet material må rives/fjernes. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som kan være utsatt for fukt og kondens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under en del av boligen er det krypkjeller. Deler av krypkjeller er begrenset kontrollert på grunn av lav takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnen i krypkjeller består av fjell, stein og løsmasser. Langs grunnmur som står på fjell er det noen synlig fukt inntrengning.

Eternit/asbestsement plater i himling. I bjelker i himling ble det ikke målt unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes. Skal Eternit plater fjernes må de saneres.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

! TG 2 Innvendige dører - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørblad har noen merker/skade

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjon eller enkelte utskiftinger.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 1995 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vask og badekar fra byggeår. Toalett er fjernet. Sluk er skiftet ut i forbindelse med en lekkasje ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for våtrommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i luke i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 1995 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjnise med dusjdør. Støpejern sluker fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for våtrommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1995 med synlig utførelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk og har også noe feil fall og heller mot skillevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en renovring av vaskerom må gulv bygges opp med riktig fall til sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg er klemmt under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på belegget og sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av belegget og sluk kan nærme seg.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufterventil og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot vaskerom uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2008 med delvis dokumentert utførelse i form av opplysninger fra selger.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig mansjett i slukrenne.



UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med glassvegg og glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Mangler luftepalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftepalte i dør bør etableres.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i ca. 2000 med udokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panel i himling.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Risikoen for vannansamling i enkelte områder på gulvet.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig og aldrende med begrenset rest brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, vask og åpne dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spyle knapp på toalett kan henge seg opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør undersøkes nærmere/fikses.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom pusset opp i ca. 2000 med udokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skruehull i vegg fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Støpejern sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tette sjikt på vaskerom er udokumentert/ikke synlig og aldrende med begrenset rest brukstid. Forventet brukstid på sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av sluk nærmer seg.



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufterventil og åpent inn til bad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot vaskrom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2002 med slette fronter, stein benkeplate og stål benkeplate. Stekeovn, platetopp, dampovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert kvern på avløp på kjøkkenvask, kvern er ikke tillat/skal ikke brukes.

1 ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator virker bare på full styrke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjon.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre toalettrom har gulv med fliser, tapet på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom kan løsne/sprekke.

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår-

Vurdering av avvik:

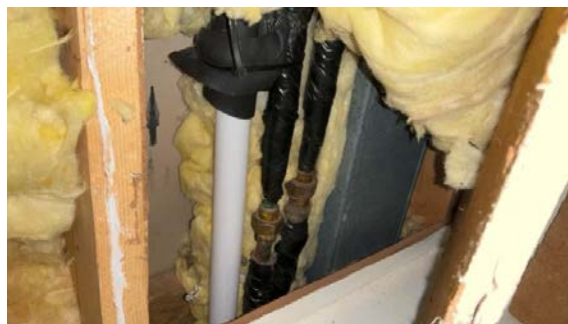
- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Nyere plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Oljefyr med radiatorovner/vannboren varme fra rundt 2000,

Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygget til biobrensel

Radiator ovner i stue er skrudd av/ikke i bruk på grunn av lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Hvis radiator ovner i stue skal brukes, må de fikses.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra 2006.

Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av forventet brukstid på varmtvannstank er oppbrukt. I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannstank fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

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.
1970 Oppgraderinger utført senere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring datert 18.07.2008.
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, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
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 El-kontroll anbefales på eldre boliger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent/tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering/fuktsikring langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må graves opp og dreneres langs utvendig grunnmur.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på betong grunnmur.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer/hagemurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmurer/hagemurer har noen sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen reparasjoner.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i litt skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig. Etter kloakk kom inn i boligen ble rør fra gatenett og inn til boligen utbedret av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør eller deler av utvendig vann- og avløpssystem kan være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftninger kan nærme seg.

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oljetank fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetank er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis oljefyr ikke skal brukes, må oljetank tømmes/saneres.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er foretatt radonmålinger rundt 2007 med ukjent verdi. Bygget er ikke utført med radonsperre?

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ny radonmåling bør foretas.

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

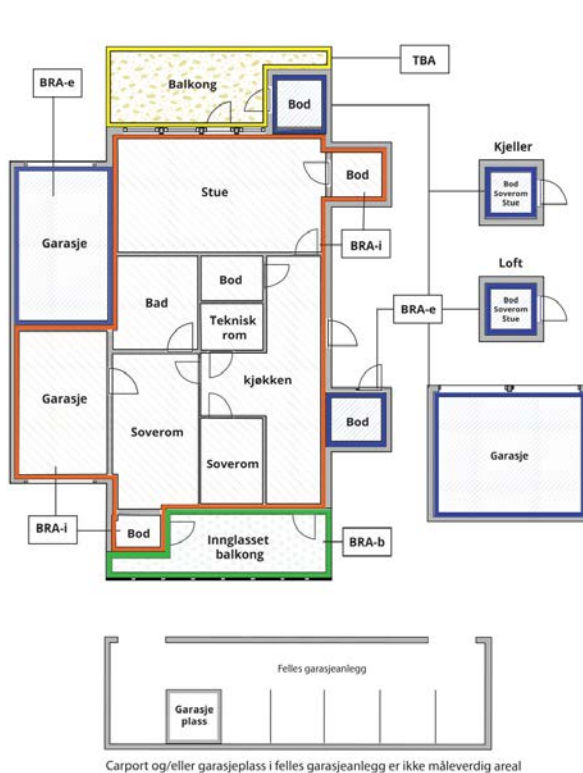
Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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)		
1 etasje	246			246	126
Underetasje	198	8		206	58
SUM	444	8			184
SUM BRA	452				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, forstue, hall, spisestue/kjøkken, stue, toalettrom, dagligstue, gang, bad 1, bad 2, vaskerom, 3 soverom, garderobe		
Underetasje	Sluse, gang, bad 1, hall, bad 2, vaskerom, kjellerstue, 3 soverom, 3 boder, fyrrom, kott, garasje	2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av enkelte rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Maren Kristine Bonnevie Rasmussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	424		0	1792.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Borghilds vei 16

Hjemmelshaver

Rasmussen Maren Kristine Bonnevie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Litt skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.01.1971	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	24.08.2026	Info fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260135	
Selger 1 navn	
Maren Kristine Bonnevie Rasmussen	
Gateadresse	
Borghilds vei 16	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4633
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	8350247

Document reference: 1001260135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1) Kloakk har kommet opp på gulv i badstue i kjeller (2017 kanskje). Rør fra gatenettet og inn i bolig utbedret av firma. Problemet har siden ikke oppstått. 2) Lekkasje oppstått fra gjestebad i 1.etg og ned til fyrrom i kjeller (høst 2024). If Forsikringssak skadenr H122201-001. Utbedret. Problemet har siden ikke oppstått.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lekkasje oppstått fra gjestebad i 1.etg og ned til fyrrom i kjeller (høst 2024). If Forsikringssak skadenr H122201-001. Utbedret. Problemet har siden ikke oppstått.

Arbeid utført av

Recover v/ Eirik Brottedt, tel. 94816763

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kloakk har kommet opp i sluk i badstue i kjeller (2017 ?). Rør fra gatenettet og inn i bolig utbedret av firma. Problemet har siden ikke oppstått.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kloakk har kommet opp i sluk i badstue i kjeller (2017 ?). Rør fra gatenettet og inn i bolig utbedret av firma. Problemet har siden ikke oppstått.

Arbeid utført av

Tror det var Bico

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er oppdaget lekkasje i garasjetak to ganger. 1) Første gang var fukt fra platting utenfor hovedstue årsaken. Dette ble utbedret med tekking av balkong/platting. 2) Andre gang, høst 2025, ble det oppdaget lekkasje i garasjetak. Antagelig skyldes dette lekkasje på vannbåren varme i hovedstue. Ikke utbedret.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Teglstein i hovedpipe trakk fukt. Litt fuktmerke i tak ved peis i peisestue 1.etg. Pipe teknet i 2015 av Vennesla Blikkenslager Verksted, tel 38155464 . Problemet har ikke oppstått i etterkant.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i baderomsflis på hovedbad. Flis skiftet. Noen sprekker/murpussavfall i utvendige murer. Ikke utbedret. Sprekker i parkettgulv hovedstue 1. etg etter fuktskade fra platting foran. Har lagt ny tekking under platting i etterkant

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Det har vært oppdaget gnager inne i huset. Huset ble gjennomgått, utvendig kledning skiftet og etterisolert. Problemet har ikke oppstått senere. - Litt sukkermur om våren. - Noe skruketroll i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sentralfyr er skiftet fra luftbåren til vannbåren varme i ca 2000. Og senere med en annen modell. Oljetanken ble skiftet etter ca 2010 en gang. El-anlegget ble skiftet en gang mellom 2008-2010.
Arbeid utført av	Fanebust (pensjonert) og Jan Røynås Fyringsservice

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Seneste kontroll av oljefyren gjort høst 2025 av Jan Røynås tel: 92811254
-------------	---

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etter at jeg overtok boligen i 1994 er følgende i forhold til dette punktet utført: Heller på plattinger byttet. Nye er lagt også under balkong inntil huset. Balkong byttet. Tekking i underkant. Ytterdører byttet. Nytt gjerde i mot nabo i Borghilds vei 24. Vinduer i sør, sør-vest og øst byttet. Ikke mot nord bortsett fra på hovedbad. Trappeløp fra platting til hage flyttet. Oljetank byttet (2009) Utvendige murer sandblåst og pusset opp. Utvendig kledning byttet. Etterisolering i utvendige vegger. Garasjeporter byttet ut. Betongstein lagt inn mot husets nord-og vestsider. De siste 5 år har dette blitt gjort: Supplering og etterliming av løse takstein. Etterisolering på loft. Skyvedørsmodul på hovedsoverom byttet i 2021.
Arbeid utført av	Bico Bygg og innledning, Bjørner Ellingsberg as, Marcin Robert Kwasniak as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	-I garderobesrom ved soverom i 0. etg. har det tidligere vært en bod. Her ble det bygget hybelkjøkken som senere har blitt fjernet for så å bli garderobesrom. -Inngangsrom i 0.etg. var tidligere en uisolert bod. Denne er isolert og det ble lagt varme i gulv. - Vaskerom i kjeller var tidligere en badstue. - Det er lagt til WC i badesrom utenfor badstue. Dette var tidligere bare et dusjrom. - Tidligere WC-rom i sideinngang i 1.etg. er fjernet.
-------------	---

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny reguleringsplan for området foreligger.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er oljetank på eiendommen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er foretatt radonmåling for noen år siden. Grep ble foretatt av Bico Bygg og Innredning.

21.1 Radonmåling

Ar

2007

Verdi

Husker ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til punkt vedrørende endret bruk av entre og badstue i 0. etg. samt oljetank.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er som nevnt oppdaget en lekkasje i garasjen som antagelig kommer av lekkasje fra vannbåren varme i stuen over. Kretsen ble skrudd av. Skaden må utbedres.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kan kanskje skli av sne fra taket om det kommer store mengder med sne. Dette har ikke utgjort noe større problem for meg annet enn sneskuffing. Nabo i Borghilds vei 22 fikk bygge gjerdet felles grense. Betong-sokkelen det står på er betalt av begge parter.

Document reference: 1001260135

Tilleggskommentar

Jeg har bodd på eiendommen i over 30 år og det kan derfor være ting jeg ikke husker har blitt gjort og nøyaktig tidspunkt. De store tingene er blitt foretatt av Bico Bygg & Innredning as tel. 38002400. Hagearbeid er utført med egeninnsats stort sett. Greit å være klar over: - vanningsanlegg for hagen ble etablert i ca 2008. Slange-kretsen har blitt kuttet og anlegget har ikke vært i bruk de siste årene. Må testes. - det ble da også etablert sentralstøvsuger i huset. Det har ikke vært i bruk de siste årene. Må testes. Viser forøvrig til takstrappreport for mangler/skader.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren K. Bonnevie Rasmussen	801e0005f339deedee0c 6e2afc303f3e6978338c	07.08.2026 10:50:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260135

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

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

Stadfestet 16. 01. 1969

Endring av planen, sist datert 09.01.2023

Fellesbestemmelser

§ 1.

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

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

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

§ 2.

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

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

§ 3.

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal tilpasses strøkets karakter.

§ 4.

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

§ 5.

Det grønne preget i området skal bevares.

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

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

Eksisterende boliger

§ 6.

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

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

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

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

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

Nye boliger

§ 7.

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

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

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

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

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

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

Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

§ 8.

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

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

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

§ 9.

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

§10.

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

§11.

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

§12.

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

§13.

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

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

Godkjent av departementet 28.11.1973

Teknisk justering av §12 etter vedtak i bystyret.

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

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Gerd Mosvold.

anmeldte byggearbeide på Borghildsvei nr. 16. Gimlekollen

En frittliggende enebolig som anmeldt.

Oppført av tre i en etasje + Underetasje/Kjeller.

Byggearbeide er utført i samsvar med

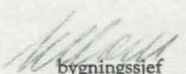
godkjent tegning, og -

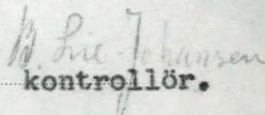
er utført i henhold til lov og forskrifter.

Ansvarshavende er bygm. Jostein Gauslaa.

Gjenpart: Brannvesenet.

Kristiansand S. den 26 januar 1971.


bygningssjef


kontrollør.

Kristiansand S., den 3. mars 1970

Fru Gerd Mosvold
Ragnhildsvei 10

4600 KRISTIANSAND S.

Sløyfing av drens- og takvannsledninger - Borghildsvei 16.

Deres søknad av 15.12.1969 innvilges på de i denne nevnte betingelser.

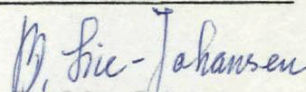
Det må legges vanlig kultlag under kjellergulvet og rundt grunnmuren, og drens- og takvannet må ledes bort fra bygningen uten å sjenere tilgrensende naboeiendommer og veier.

Kommunen overtar intet ansvar for skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at dispensasjonen er gitt.

Bygningskontrollen må varsles før gjenfylling rundt grunnmuren.

Kristiansand bygningskontroll




E. Lie-Johansen

Gjenpart: ingeniørvesenet
rørlegger E. Stiland

6. september 1969

831/69 - JT/tw

Brantzeg og Haugens arkitektkontor
Skippergaten 21
4600 KRISTIANSAND S.

BORGHILDSVEI 16 - ENEBOLIG FOR GERD MOSVOLD.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og ~~nederstående~~ nedenstående krav.

På betingelser av at det bygget en forskriftsmessig sluse godkjennes dørforbindelse mellom garasje og kjeller. Såvel garasje som sluse må utføres med støpte vegger og tak. Dørene som skal være selvlukkende brannører B- 30 skal slå ut fra slusen og forsynes med 20 cm. høye terskler. Slusen må ventileres som garasjen.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Graving i Borghildsvei eller disponering av grunn som vil berøre hovedanlegget må godkjennes av entreprenør Hjalmar Aateigen. Byggearbeidet må ikke settes igang før veg, vann- og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

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

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

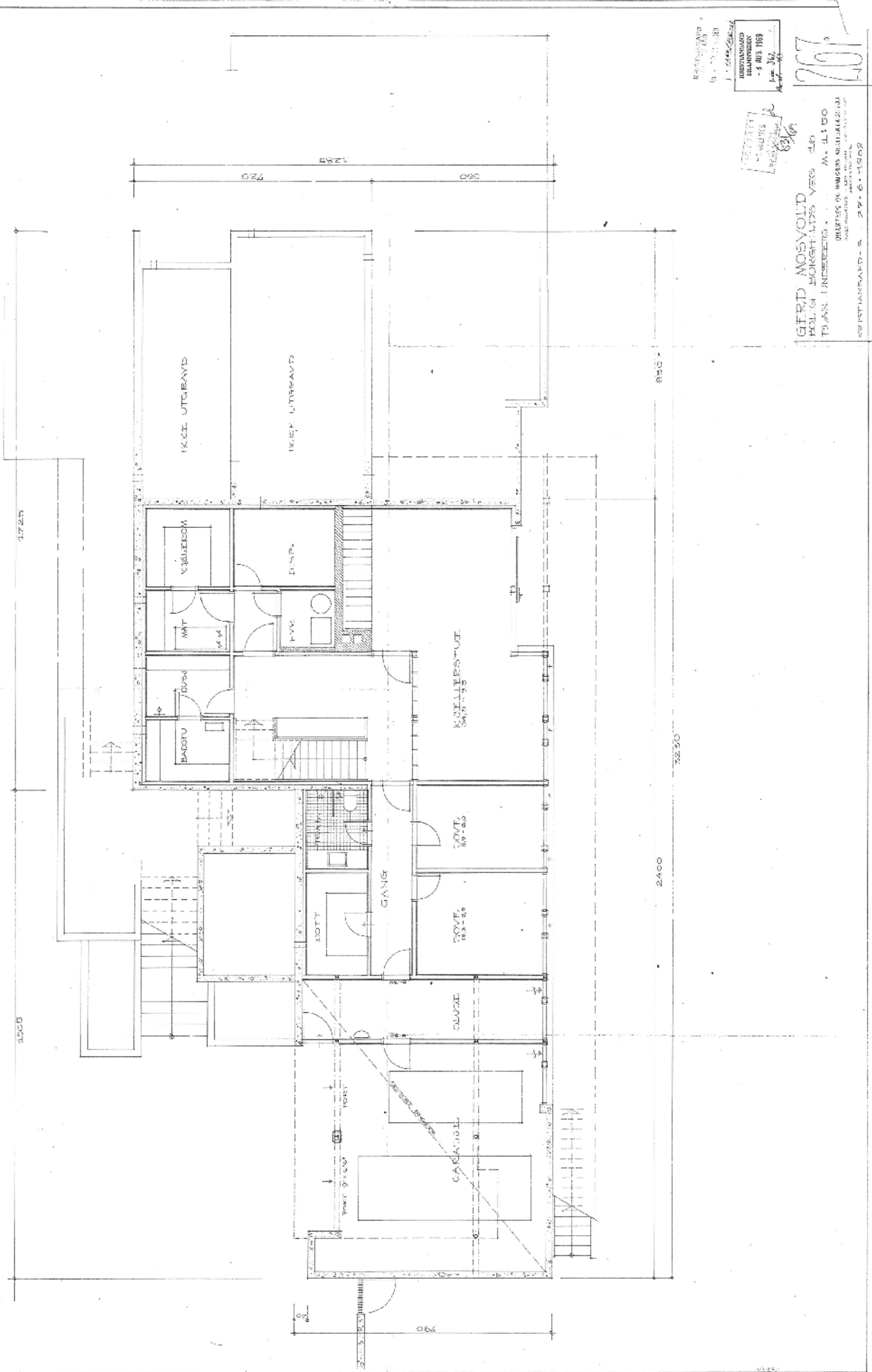
Murte og støpte grunnmurer skal armers i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm. ~~stål~~ ~~armert~~ stål. Eventuelle armerte dekker skal anmeldes særskilt.

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

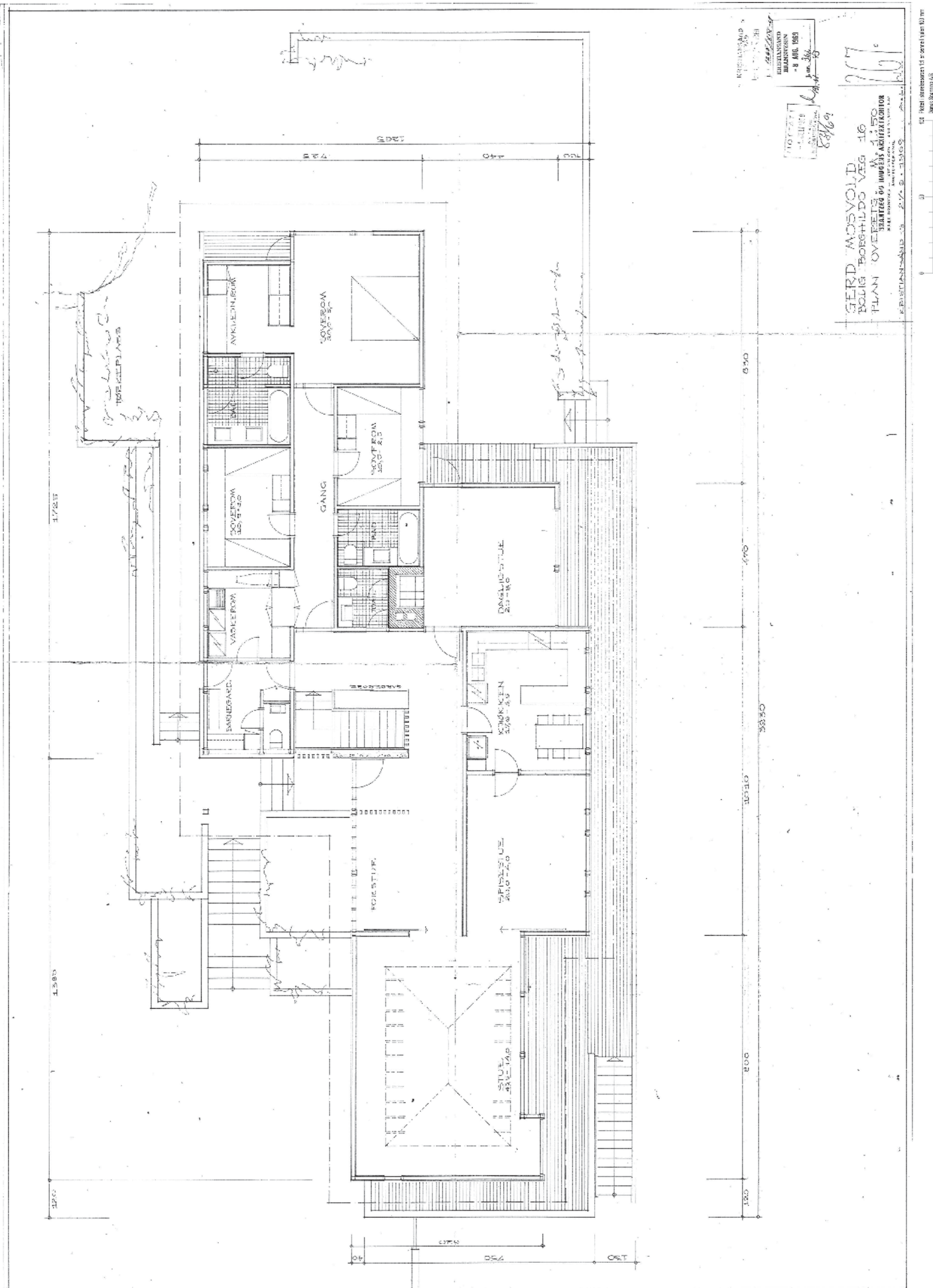
Bygningskontrollen i Kristiansand

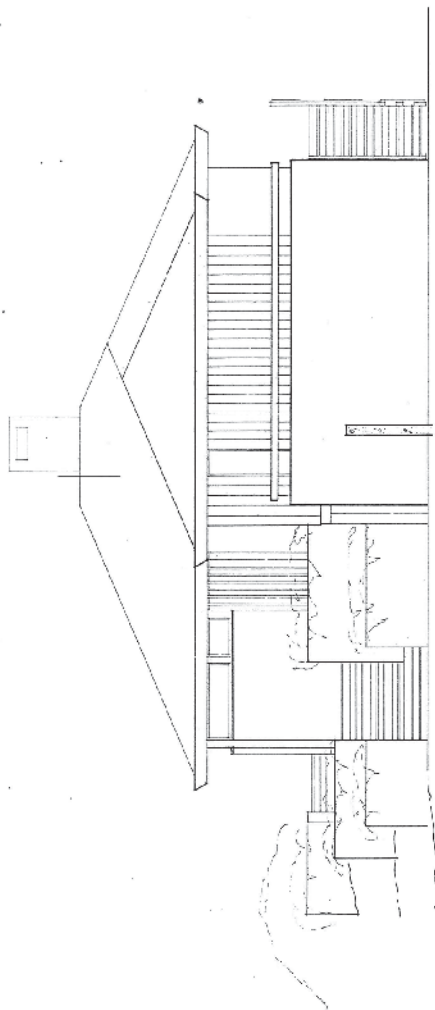
70
Johs. Timenes
bem.

Gjenpart: ingeniørvesenet

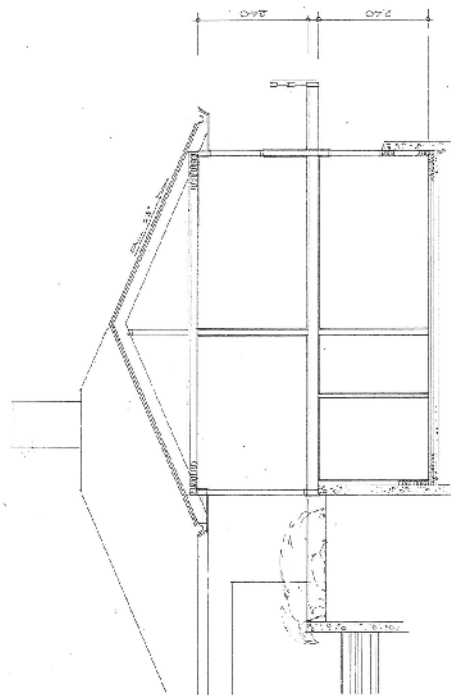


1. 1/4" = 1'-0"
 2. 1/8" = 1'-0"
 3. 1/16" = 1'-0"
 4. 1/32" = 1'-0"
 5. 1/64" = 1'-0"
 6. 1/128" = 1'-0"
 7. 1/256" = 1'-0"
 8. 1/512" = 1'-0"
 9. 1/1024" = 1'-0"
 10. 1/2048" = 1'-0"
 11. 1/4096" = 1'-0"
 12. 1/8192" = 1'-0"
 13. 1/16384" = 1'-0"
 14. 1/32768" = 1'-0"
 15. 1/65536" = 1'-0"
 16. 1/131072" = 1'-0"
 17. 1/262144" = 1'-0"
 18. 1/524288" = 1'-0"
 19. 1/1048576" = 1'-0"
 20. 1/2097152" = 1'-0"
 21. 1/4194304" = 1'-0"
 22. 1/8388608" = 1'-0"
 23. 1/16777216" = 1'-0"
 24. 1/33554432" = 1'-0"
 25. 1/67108864" = 1'-0"
 26. 1/134217728" = 1'-0"
 27. 1/268435456" = 1'-0"
 28. 1/536870912" = 1'-0"
 29. 1/1073741824" = 1'-0"
 30. 1/2147483648" = 1'-0"
 31. 1/4294967296" = 1'-0"
 32. 1/8589934592" = 1'-0"
 33. 1/17179869184" = 1'-0"
 34. 1/34359738368" = 1'-0"
 35. 1/68719476736" = 1'-0"
 36. 1/137438953472" = 1'-0"
 37. 1/274877906944" = 1'-0"
 38. 1/549755813888" = 1'-0"
 39. 1/1099511627776" = 1'-0"
 40. 1/2199023255552" = 1'-0"
 41. 1/4398046511104" = 1'-0"
 42. 1/8796093022208" = 1'-0"
 43. 1/17592186044416" = 1'-0"
 44. 1/35184372088832" = 1'-0"
 45. 1/70368744177664" = 1'-0"
 46. 1/140737488355328" = 1'-0"
 47. 1/281474976710656" = 1'-0"
 48. 1/562949953421312" = 1'-0"
 49. 1/1125899906842624" = 1'-0"
 50. 1/2251799813685248" = 1'-0"
 51. 1/4503599627370496" = 1'-0"
 52. 1/9007199254740992" = 1'-0"
 53. 1/18014398509481984" = 1'-0"
 54. 1/36028797018963968" = 1'-0"
 55. 1/72057594037927936" = 1'-0"
 56. 1/144115188075855872" = 1'-0"
 57. 1/288230376151711744" = 1'-0"
 58. 1/576460752303423488" = 1'-0"
 59. 1/1152921504606846976" = 1'-0"
 60. 1/2305843009213693952" = 1'-0"
 61. 1/4611686018427387904" = 1'-0"
 62. 1/9223372036854775808" = 1'-0"
 63. 1/18446744073709551616" = 1'-0"
 64. 1/36893488147419103232" = 1'-0"
 65. 1/73786976294838206464" = 1'-0"
 66. 1/147573952589676412928" = 1'-0"
 67. 1/295147905179352825856" = 1'-0"
 68. 1/590295810358705651712" = 1'-0"
 69. 1/1180591620717411303424" = 1'-0"
 70. 1/2361183241434822606848" = 1'-0"
 71. 1/4722366482869645213696" = 1'-0"
 72. 1/9444732965739290427392" = 1'-0"
 73. 1/18889465931478580854784" = 1'-0"
 74. 1/37778931862957161709568" = 1'-0"
 75. 1/75557863725914323419136" = 1'-0"
 76. 1/151115727451828646838272" = 1'-0"
 77. 1/302231454903657293676544" = 1'-0"
 78. 1/604462909807314587353088" = 1'-0"
 79. 1/1208925819614629174706176" = 1'-0"
 80. 1/2417851639229258349412352" = 1'-0"
 81. 1/4835703278458516698824704" = 1'-0"
 82. 1/9671406556917033397649408" = 1'-0"
 83. 1/19342813113834066795298816" = 1'-0"
 84. 1/38685626227668133590597632" = 1'-0"
 85. 1/77371252455336267181195264" = 1'-0"
 86. 1/154742504910672534362390528" = 1'-0"
 87. 1/309485009821345068724781056" = 1'-0"
 88. 1/618970019642690137449562112" = 1'-0"
 89. 1/1237940039285380274899124224" = 1'-0"
 90. 1/2475880078570760549798248448" = 1'-0"
 91. 1/4951760157141521099596496896" = 1'-0"
 92. 1/9903520314283042199192993792" = 1'-0"
 93. 1/19807040628566084398385987584" = 1'-0"
 94. 1/39614081257132168796771975168" = 1'-0"
 95. 1/79228162514264337593543950336" = 1'-0"
 96. 1/158456325028528675187087900672" = 1'-0"
 97. 1/316912650057057350374175801344" = 1'-0"
 98. 1/633825300114114700748351602688" = 1'-0"
 99. 1/1267650600228229401496703205376" = 1'-0"
 100. 1/2535301200456458802993406410752" = 1'-0"
 101. 1/5070602400912917605986812821504" = 1'-0"
 102. 1/10141204801825835211973625643008" = 1'-0"
 103. 1/20282409603651670423947251286016" = 1'-0"
 104. 1/40564819207303340847894502572032" = 1'-0"
 105. 1/81129638414606681695789005144064" = 1'-0"
 106. 1/162259276829213363391578010288128" = 1'-0"
 107. 1/324518553658426726783156020576256" = 1'-0"
 108. 1/649037107316853453566312041152512" = 1'-0"
 109. 1/1298074214633706907132624082305024" = 1'-0"
 110. 1/2596148429267413814265248164610048" = 1'-0"
 111. 1/5192296858534827628530496329220096" = 1'-0"
 112. 1/10384593717069655257060992658440192" = 1'-0"
 113. 1/20769187434139310514121985316880384" = 1'-0"
 114. 1/41538374868278621028243970633760768" = 1'-0"
 115. 1/83076749736557242056487941267521536" = 1'-0"
 116. 1/166153499473114484112975882535043072" = 1'-0"
 117. 1/332306998946228968225951765070086144" = 1'-0"
 118. 1/664613997892457936451903530140172288" = 1'-0"
 119. 1/1329227995784915872903807060280344576" = 1'-0"
 120. 1/2658455991569831745807614120560689152" = 1'-0"
 121. 1/5316911983139663491615228241121378304" = 1'-0"
 122. 1/10633823966279326983230456482242756608" = 1'-0"
 123. 1/21267647932558653966460912964485513216" = 1'-0"
 124. 1/42535295865117307932921825928971026432" = 1'-0"
 125. 1/85070591730234615865843651857942052864" = 1'-0"
 126. 1/170141183460469231731687303715884105728" = 1'-0"
 127. 1/340282366920938463463374607431768211456" = 1'-0"
 128. 1/680564733841876926926749214863536422912" = 1'-0"
 129. 1/1361129467683753853853498429727072845824" = 1'-0"
 130. 1/2722258935367507707706996859454145691648" = 1'-0"
 131. 1/5444517870735015415413993718908291383296" = 1'-0"
 132. 1/10889035741470030830827987437816582766592" = 1'-0"
 133. 1/21778071482940061661655974875633165533184" = 1'-0"
 134. 1/43556142965880123323311949751266331066368" = 1'-0"
 135. 1/87112285931760246646623899502532662132736" = 1'-0"
 136. 1/174224571863520493293247799005065324265472" = 1'-0"
 137. 1/348449143727040986586495598010130648530944" = 1'-0"
 138. 1/696898287454081973172991196020261297061888" = 1'-0"
 139. 1/1393796574908163946345982392040522594123776" = 1'-0"
 140. 1/2787593149816327892691964784081045188247552" = 1'-0"
 141. 1/5575186299632655785383929568162090376495104" = 1'-0"
 142. 1/11150372599265311570767859136324180752990208" = 1'-0"
 143. 1/22300745198530623141535718272648361505980416" = 1'-0"
 144. 1/44601490397061246283071436545296723011960832" = 1'-0"
 145. 1/89202980794122492566142873090593446023921664" = 1'-0"
 146. 1/1784059615882449851322857461811868920478432" = 1'-0"
 147. 1/3568119231764899702645714923623737840956864" = 1'-0"
 148. 1/7136238463529799405291429847247475681913728" = 1'-0"
 149. 1/14272476927059598810582859694494951363827456" = 1'-0"
 150. 1/28544953854119197621165719388989902727654912" = 1'-0"
 151. 1/57089907708238395242331438777979805455309824" = 1'-0"
 152. 1/114179815416476790484662877555959610910619648" = 1'-0"
 153. 1/228359630832953580969325755111919221821239296" = 1'-0"
 154. 1/456719261665907161938651510223838443642478592" = 1'-0"
 155. 1/913438523331814323877303020447676887284957184" = 1'-0"
 156. 1/1826877046663628647754606040895353774569914368" = 1'-0"
 157. 1/3653754093327257295509212081790707549139828736" = 1'-0"
 158. 1/7307508186654514591018424163581415098279657472" = 1'-0"
 159. 1/14615016373309029182036848327162830196559314944" = 1'-0"
 160. 1/29230032746618058364073696654325660393118629888" = 1'-0"
 161. 1/58460065493236116728147393308651320786237259776" = 1'-0"
 162. 1/116920130986472233456294786617302641572474519552" = 1'-0"
 163. 1/233840261972944466912589573234605283144949039104" = 1'-0"
 164. 1/467680523945888933825179146469210566289898078208" = 1'-0"
 165. 1/935361047891777867650358292938421132579796156416" = 1'-0"
 166. 1/1870722095783555735300716585876842265159592312832" = 1'-0"
 167. 1/3741444191567111470601433171753684530319184625664" = 1'-0"
 168. 1/7482888383134222941202866343507369060638369251328" = 1'-0"
 169. 1/14965776766268445882405732687014738121276738502656" = 1'-0"
 170. 1/29931553532536891764811465374029476242553477005312" = 1'-0"
 171. 1/59863107065073783529622930748058952485106954010624" = 1'-0"
 172. 1/119726214130147567059245861496117904970213908021248" = 1'-0"
 173. 1/239452428260295134118491722992235809940427816042496" = 1'-0"
 174. 1/478904856520590268236983445984471619880855632084992" = 1'-0"
 175. 1/957809713041180536473966891968943239761711264169984" = 1'-0"
 176. 1/1915619426082361072947933783937886479523422528339968" = 1'-0"
 177. 1/3831238852164722145895867567875772959046845056679936" = 1'-0"
 178. 1/7662477704329444291791735135751545918093690113359872" = 1'-0"
 179. 1/15324955408658888583583470271503091836187380226719744" = 1'-0"
 180. 1/30649910817317777167166940543006183672374760453439488" = 1'-0"
 181. 1/61299821634635554334333881086012367344749520906878976" = 1'-0"
 182. 1/122599643269271108668667762172024734689499041813757952" = 1'-0"
 183. 1/245199286538542217337335524344049469378998083627515904" = 1'-0"
 184. 1/490398573077084434674671048688098938757996167255031808" = 1'-0"
 185. 1/980797146154168869349342097376197877515992334510063616" = 1'-0"
 186. 1/1961594292308337738698684194752395755031984669020127232" = 1'-0"
 187. 1/3923188584616675477397368389504791510063969338040254464" = 1'-0"
 188. 1/7846377169233350954794736779009583020127938676080508928" = 1'-0"
 189. 1/15692754338466701909589473558019166040255877352161017856" = 1'-0"
 190. 1/31385508676933403819178947116038332080511754704322035712" = 1'-0"
 191. 1/62771017353866807638357894232076664161023509408644071424" = 1'-0"
 192. 1/125542034707733615276715788464153328322047018817288142848" = 1'-0"
 193. 1/251084069415467230553431576928306656644094037634576285696" = 1'-0"
 194. 1/502168138830934461106863153856613313288188075269152571392" = 1'-0"
 195. 1/1004336277661868922213726307713226626576376150538305142784" = 1'-0"
 196. 1/2008672555323737844427452615426453253152752301076610285568" = 1'-0"
 197. 1/4017345110647475688854905230852906506305504602153220571136" = 1'-0"
 198. 1/8034690221294951377709810461705813012611009204306441142272" = 1'-0"
 199. 1/16069380442589902755419620923411626025222018408612882284544" = 1'-0"
 200. 1/32138760885179805510839241846823252050444036817225764569088" = 1'-0"
 201. 1/64277521770359611021678483693646504100888073634451529138176" = 1'-0"
 202. 1/128555043540719222043356967387293008201776147268903058276352" = 1'-0"
 203. 1/257110087081438444086713934774586016403552294537806116552704" = 1'-0"
 204. 1/514220174162876888173427869549172032807104589075612233105408" = 1'-0"
 205. 1/1028440348325753776346855739098344065614209178151224466210816" = 1'-0"
 206. 1/2056880696651507552693711478196688131228418356302448932421632" = 1'-0"
 207. 1/4113761393303015105387422956393376262456836712604897864843264" = 1'-0"
 208. 1/8227522786606030210774845912786752524913673425209795729686528" = 1'-0"
 209. 1/16455045573212060421549691825573505049827346850419591459373056" = 1'-0"
 210. 1/32910091146424120843099383651147010099654693700839182918746112" = 1'-0"
 211. 1/65820182292848241686198767302294020199309387401678365837492224" = 1'-0"
 212. 1/131640364585696483372397534604588040398618774803356731674

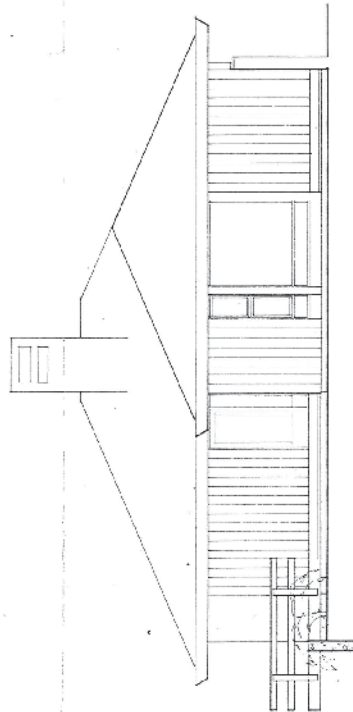




NOT NOEDVIEST



SHUTT



NOT SYDOST

1/11/1917
1/11/1917
1/11/1917

RECEIVED
1/11/1917
1/11/1917
1/11/1917

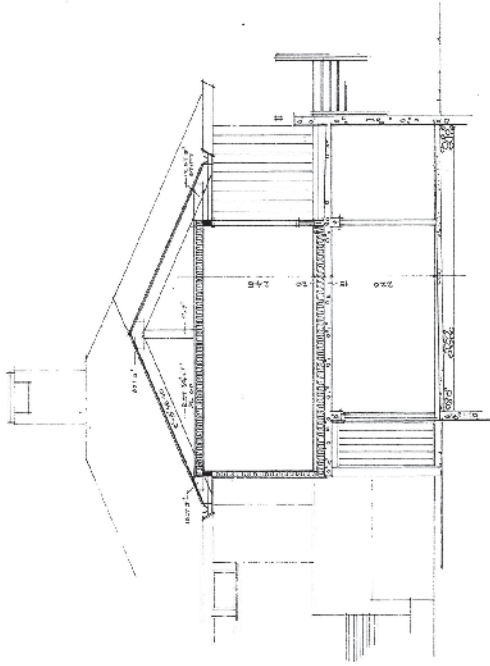
267
GEO. MOSKOLD
BOUQU BOUSHADS VEG. 4.5
SHUTT, FASADES A. 1.1 TO
RECEIVED DE VINGUE INDIENNE
RECEIVED DE VINGUE INDIENNE
RECEIVED DE VINGUE INDIENNE

1/11/1917
1/11/1917
1/11/1917

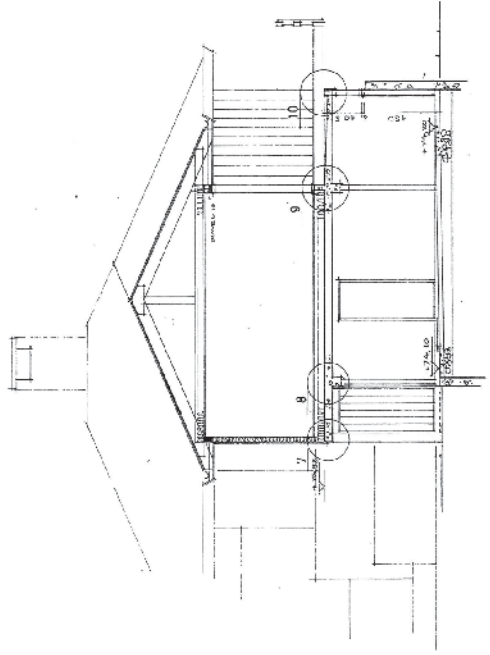
Borghildsvei 16

Reviderte tegninger.

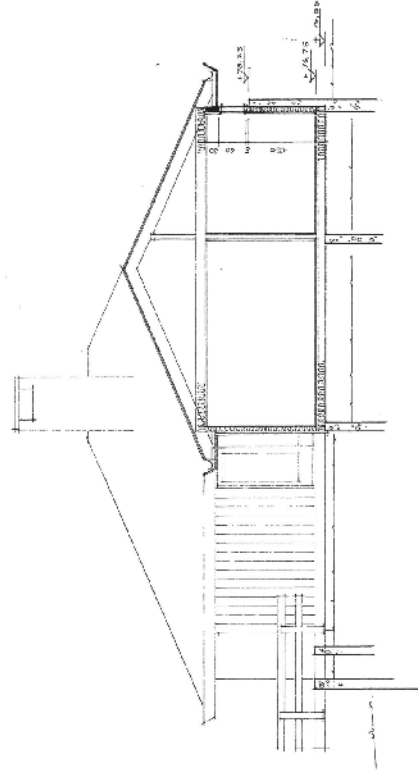




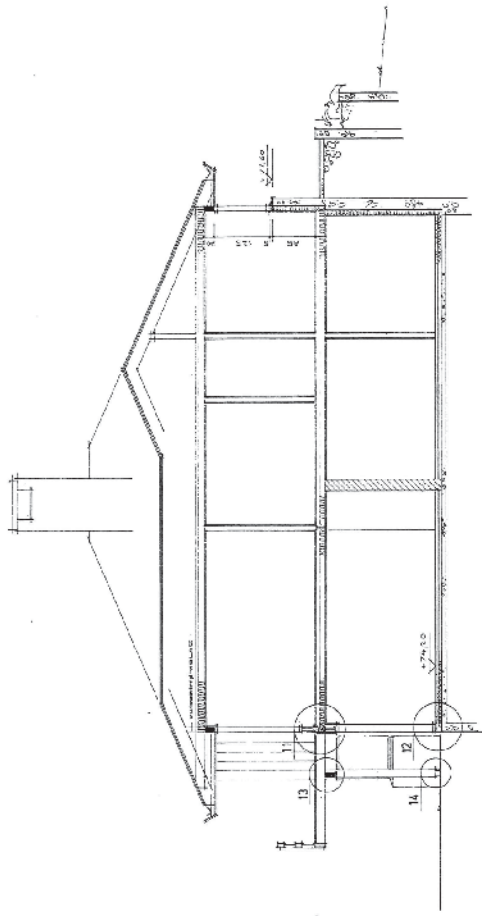
SECTION A-A



SECTION B-B



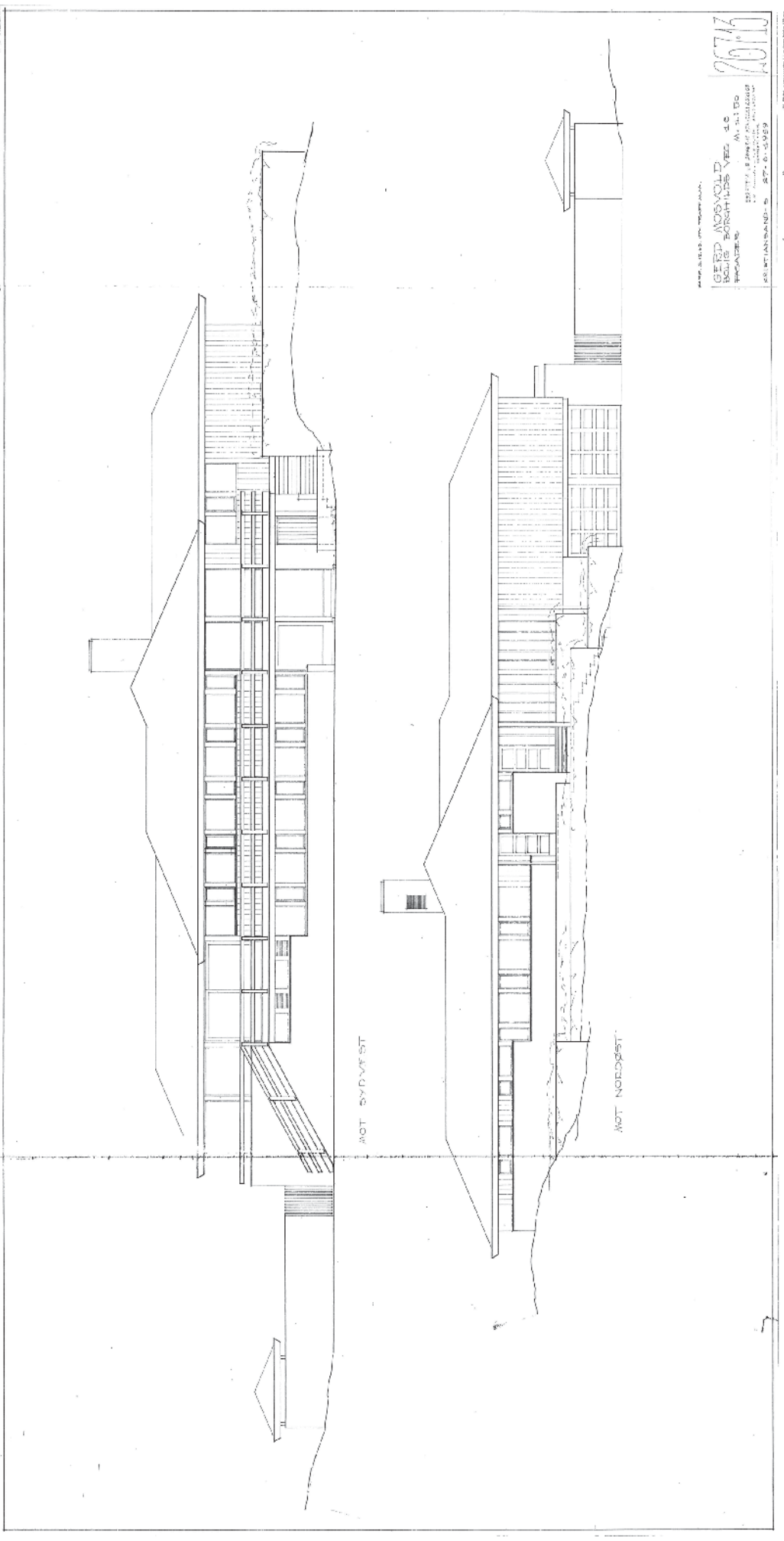
SECTION D-D



SECTION E-E

SEED STORAGE
FACILITY
SECTION E-E
SCALE: 1/4" = 1'-0"
DATE: 10/1/50
BY: [Signature]

26712

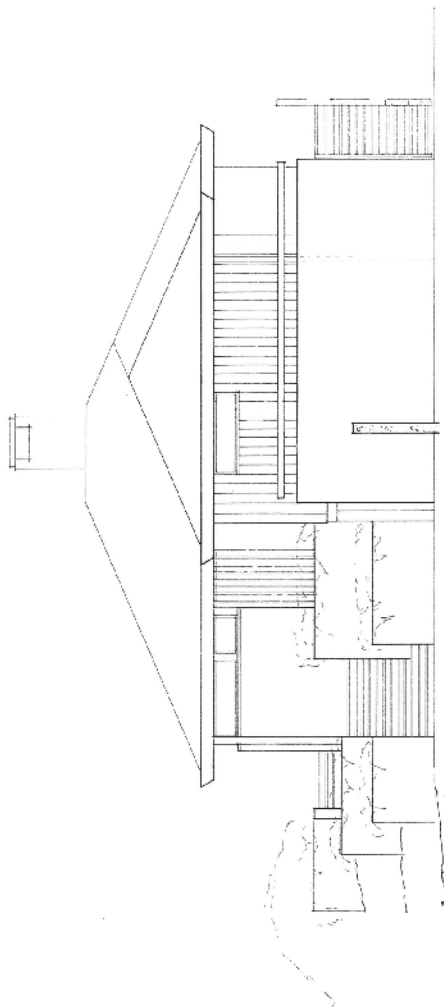


NOT SYDVÆST

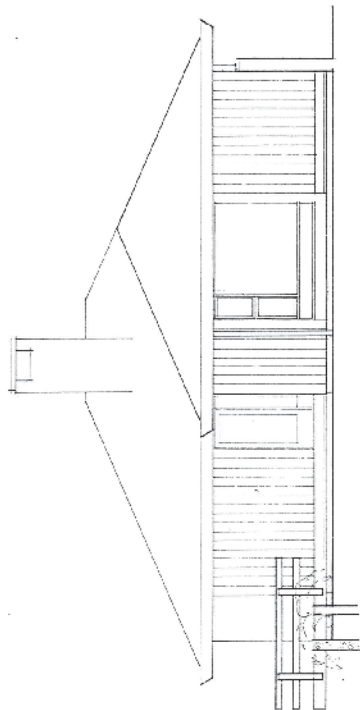
NOT NORDØST

2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100

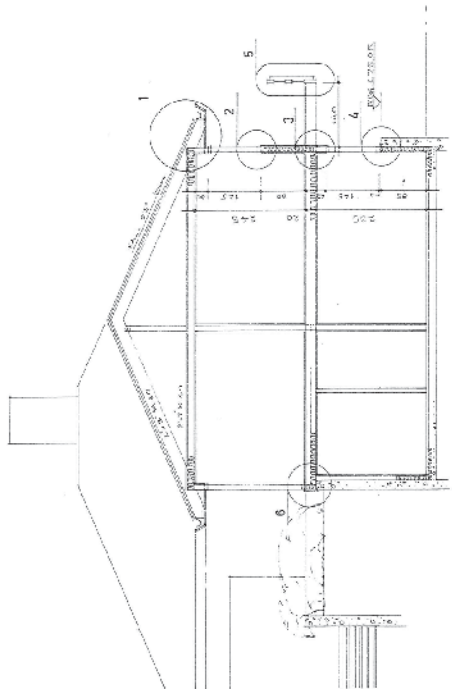
2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120



NOT NORDVÆST



NOT SYDØST



SNITT C-C

GJERD MOSVOLD
 POLAR HUSHJULDS VÆLG AG
 SNITT, FASADES
 M. 1:50
 29.7.44
 100 Meter
 0 50 100

25. mars 1969 -

A 96 - 193

Skjøtebrev. 180,- kass. av
 kjøperen 25.3.69. S K J Ø T E .

Avskrift av dagbok nr. 2360 1969
 Vedlegg til
 Kristiansand byrett

Frøken Titti Arenfeldt Omdal skjøter og overdrar til
 Gerd Mosvold, f. 29.11.1939 parsellen
Borghildsvei 16, gar. 40, bnr. 424 i Kristiansand S,
 for en kjøpesum stor

kr. 17.300.- = syttentusentrehundrekroner -
 fastsatt ved pristakst den 10.12.1968.

Kjøpesummen er avgjort på omforent måte.

Deling av tomta må ikke finne sted uten selgerens samtykke.

Kjøperen har inngått avtale med A/S Gimlekollen (utbyggeren)
 om betaling av tilknytningsavgift til veg, vann og kloakk samt
 andre fellesanlegg.

Kjøperen har besiktiget tomta, og overtar den i den stand den
 befinner seg.

Kjøperen har hatt adgang til å gjøre seg kjent med den utarbeidede
 reguleringsplan for området som er benevnt Gimlekollen III.

I reguleringsplanen inngår vedtekter hvor det bl.a. heter:
 "Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist
 på planen. Meneretning regnes i husets lengderetning. Mindre for-
 skyvninger kan tillates av bygningsrådet når dette ikke er til gene
 for omliggende tomter eller for området som helhet.

Området skal ha åpen villamessig bebyggelse i en etasje. Høyde til
 raft skal ikke overstige 3,5 mtr. fra høyeste punkt på ferdig-
 planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Beboelsesrom
 i underetasje kan godkjennes i skrånende terreng. Det kan på hver
 tomt kun bygges ett våningshus. På hver tomt kan bygges garasje,
 fortrinnsvis i forbindelse med våningshus. Bygningsrådet kan god-
 kjenne garasjer oppført i nabogrense.

Takvinkelen skal være 23 grader, og takene skal tekkes med tegl-
 stein eller naturstein. Dersom takvinkelen forandres, skal den være
 ens for hver gruppe hus, og for hus i samme byggeflukt.

Det bør legges vekt på at hus innen samme gruppe samordnes med
 hensyn til utforming, høyder, fasadebehandling, farger etc.

Eventuelle gjerder eller innhegninger skal godkjennes av byplansjefen eller den han bemyndiger og skal planlegges slik at en får en felles utforming for hver gruppe. Ved siden av de foregående vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de øvrige bygningsvedtekter til anvendelse.

Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse vedtekter".

Utbyggeren har rett til med myndighetenes samtykke å foreta endringer i den foreliggende reguleringsplan.

Tegninger og planer for bebyggelsen av tomta skal utføres av arkitekt MNAL. Før tegninger og planer innsendes bygningsadministrasjonen, skal de forelegges A/S Gimlekollen for godkjenning. Dersom ingen bemerkninger er mottatt fra A/S Gimlekollen innen 7 dager etter at tegninger og planer er A/S Gimlekollen ihende, er de å anse som godkjent.

Utbyggeren forbeholder seg rett til å legge veiskråning i skjæring eller fylling inn på parsellen, likeledes å føre overvann inn på tomta på dertil egnede steder. Kommunen eller private firma eller institusjoner engasjert av utbyggeren eller kommunen har rett til å ha liggende og vedlikeholde på privat grunn anlagte fellesanlegg. Det må ikke foretas grefting eller anlegges murer eller andre innretninger over disse anlegg som i vesentlig grad vil vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet av disse uten utbyggerens, eventuelt kommunens samtykke.

Støyende arbeid som grunnarbeider, banking o.l. er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Det er absolutt forbud mot bruk av motoriserte fartsyer på Tretjønn.

Kjøperen bærer utgiftene til oppmåling og kartlegging av tomta, pristakstgsbyr vedr. fastsettelse av kjøpesummen, stempeling og tinglysing av nærværende skjøte, samt meglerprovisjon.

Selgeren forbeholder seg rett til å foreta mindre reguleringer av tomtegrensen mot vei uten erstatning til kjøperen.

Kristiansand S. den 25. mars 1969

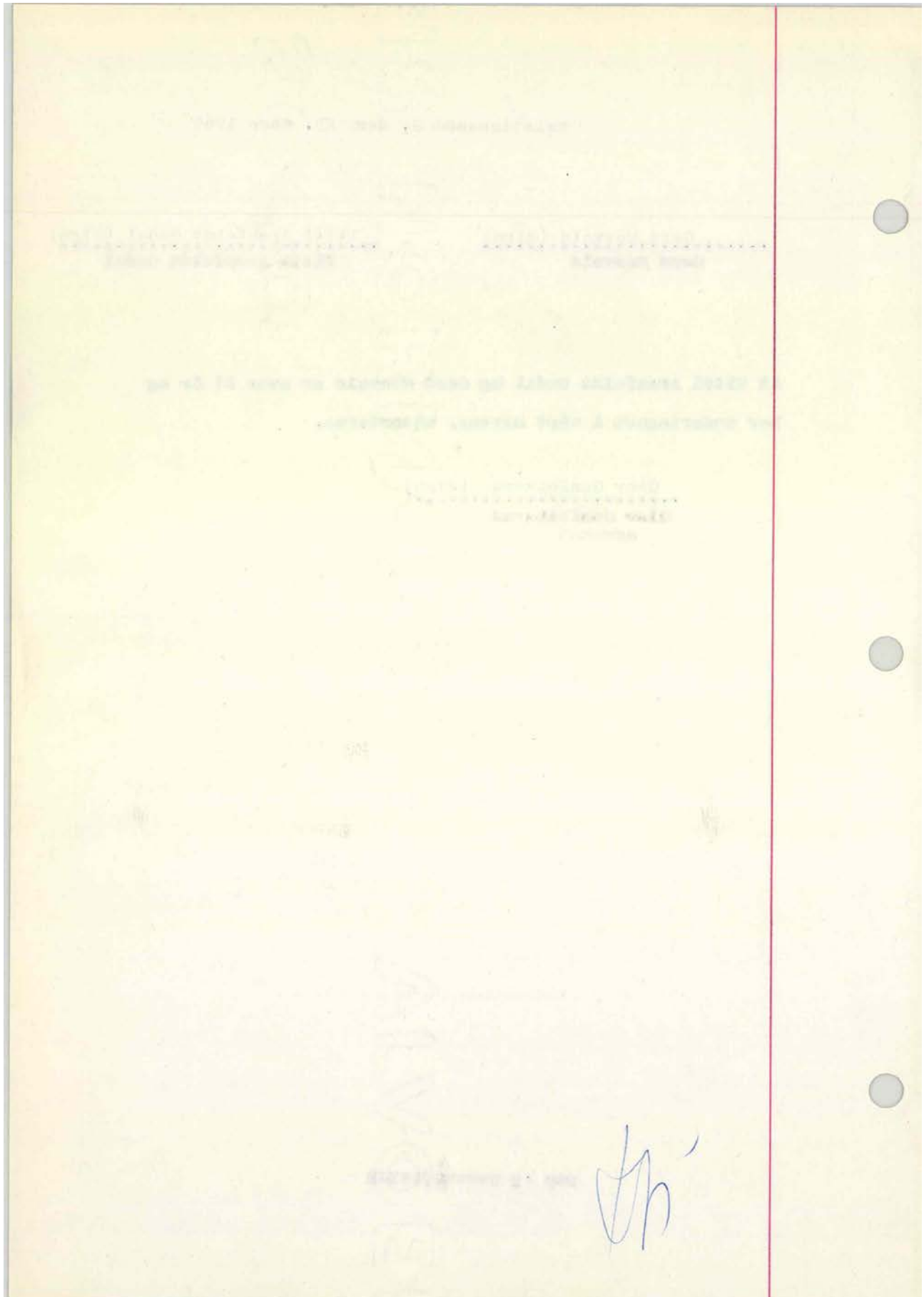
..... Gerd Mosvold (sign)
Gerd Mosvold

..... Titti Arenfeldt Omdal (sign)
Titti Arenfeldt Omdal

At Titti Arenfeldt Omdal og Gerd Mosvold er over 21 år og
har undertegnet i vårt nærvær, attesteres.

..... Olav Gunleiksrud (sign)
Olav Gunleiksrud
advokat

Kristiansand S. den



24. februar 1970 - B-103-586-

Avskrift av dagbok nr. 1629 1270
 Vedlegg til
 Kristiansand byrett

40/424

Erklæring

Undertegnede som eier av matr.nr. 16... Borghildsvei
 erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og
 kloakkelement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til
 å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

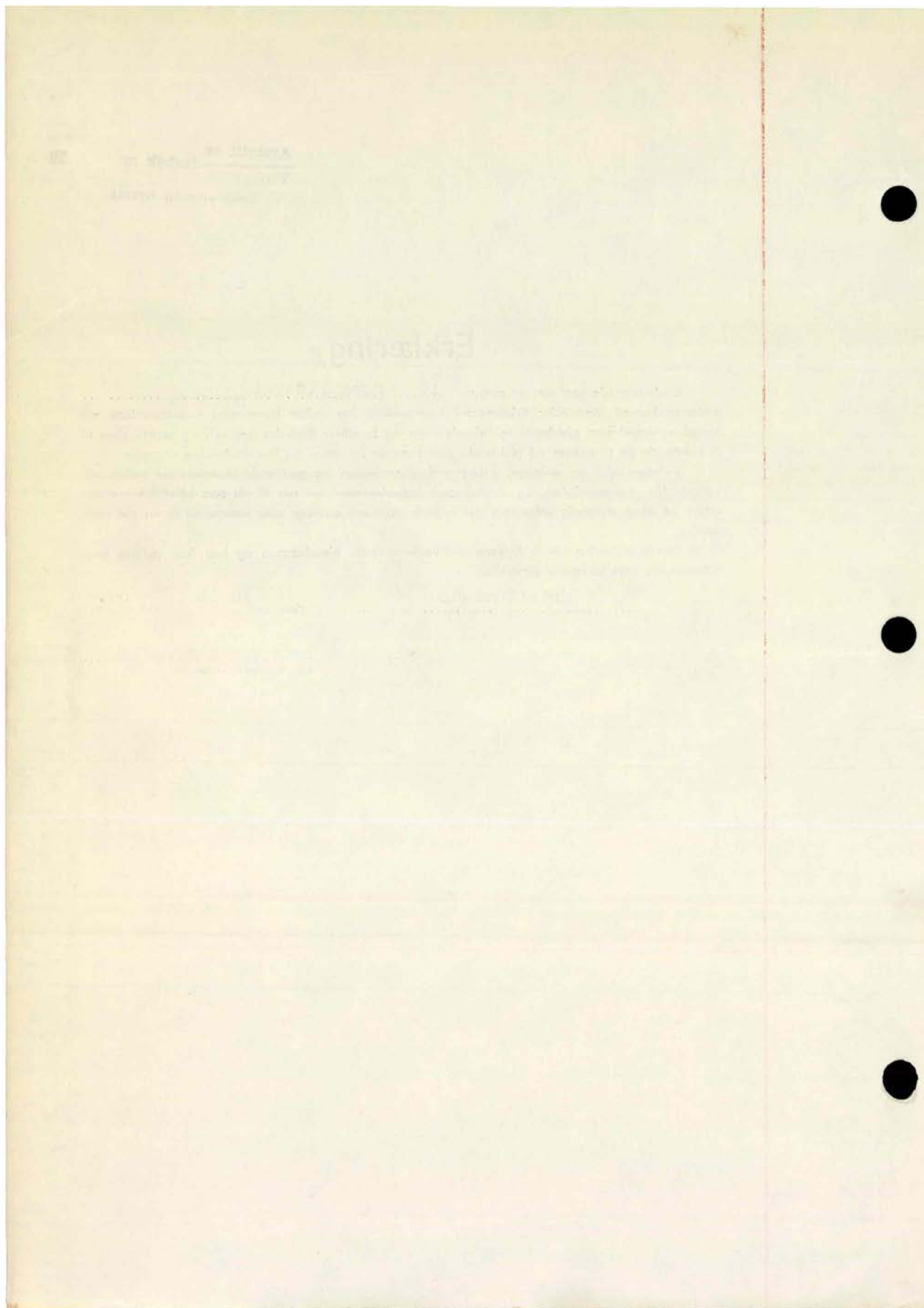
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vil-
 kårene for dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det
 utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nød-
 vendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten
 Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Kristiansand 16-12 69.
 den 19

Sad Mørsgold
 Eiers egenhendig underskrift

lfv.



Nabolagsprofil

Borghilds vei 16 - Nabolaget Gimlekollen vest - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Borghilds vei Linje 19	3 min 0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	16 min 1.5 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 5.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 4.9 km
Kongshavn brygge Linje 91	14 min 11.2 km

Skoler

Presteheia skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	20 min 1.8 km
Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	4 min 2.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 3.8 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	8 min 4.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	22 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min 4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Kvalitet på skolene

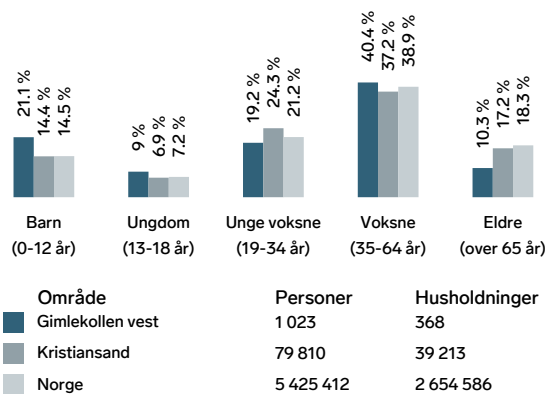
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bergtorasvei barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Presteheia barnehage (0-5 år) 108 barn	10 min 0.9 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 61 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Bjørndalssletta PostNord	17 min 1.5 km
Joker Gimle PostNord, søndagsåpent	18 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



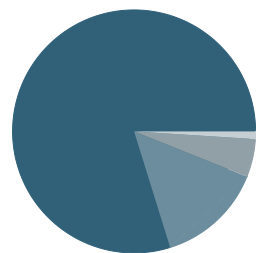
Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

	Trollstua squashhall Fotball, squash	6 min	0.5 km
	Bergtorasvei balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Spicheren Treningssenter	18 min	
	EVO Fagerholt	22 min	

Boligmasse



79% enebolig
5% rekkehus
1% blokk
14% annet

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

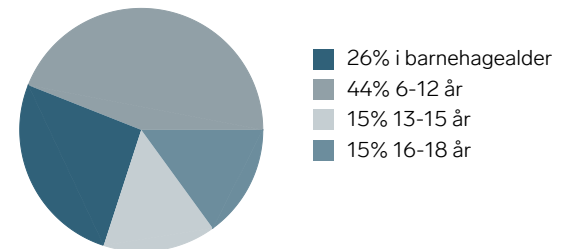
Sitat fra en lokalkjent

“

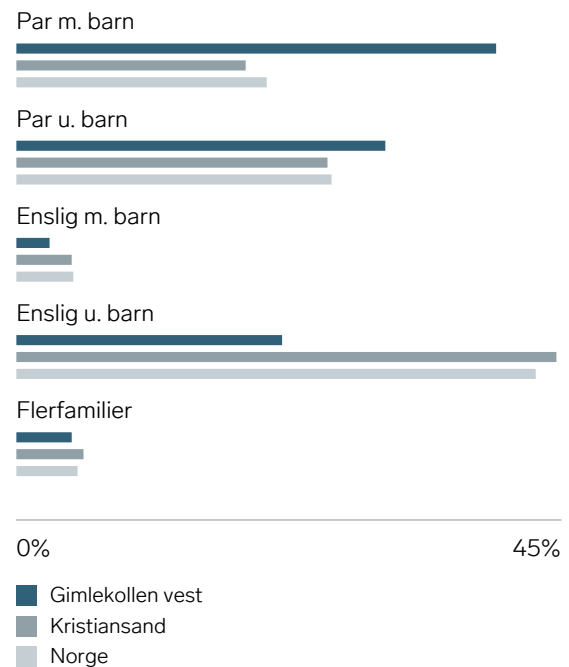
Varer/Tjenester

	Rona Senter	7 min
	Apotek 1 Fagerholt	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

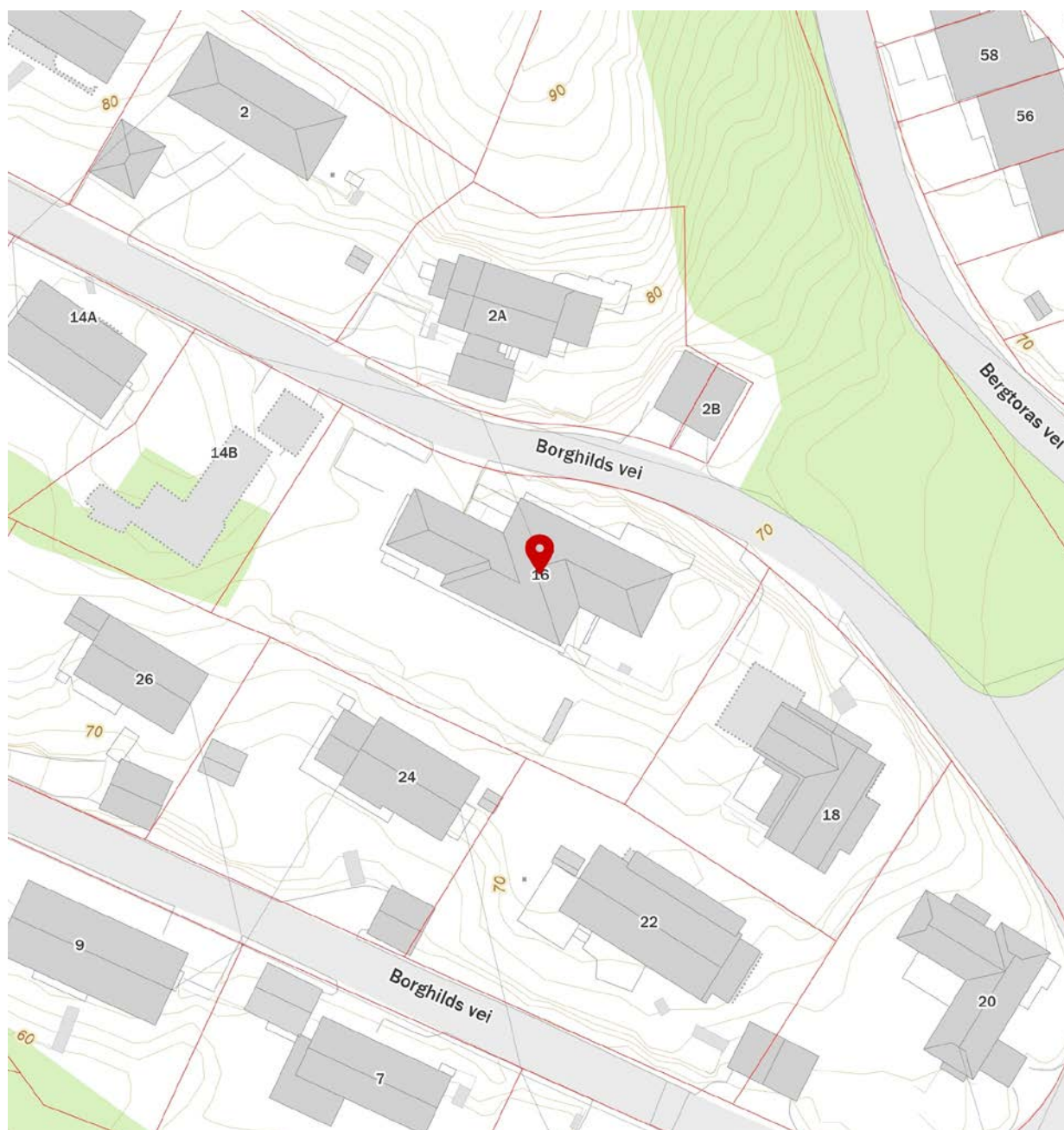
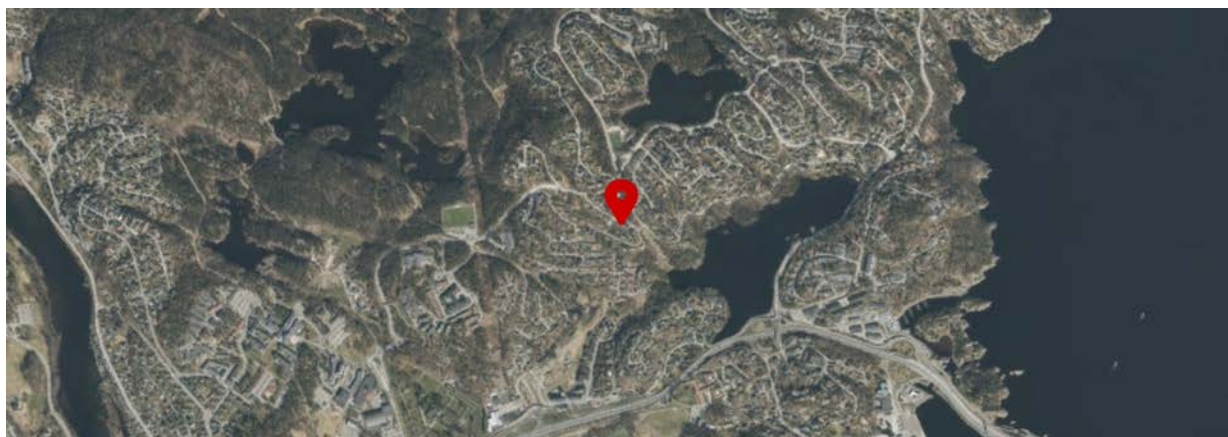


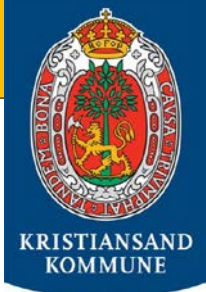
Familiesammensetning



Sivilstand

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





EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 40 Bnr.: 424 Fnr.: Snr.:
Adresse: Borghilds vei 16
Areal i m2: 1792
Anm.:

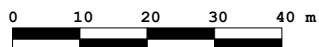
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 16.06.2026

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 