



Borghilds vei 41B,
4633 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 10 450 000,-

 **Eiendomsmegler
Norge**



Lekker ny høykvalitets enebolig med alt på en flate og nydelig sjøutsikt- Solrik opparbeidet tomt- Barnevennlig i blindvei

Adresse

Borghilds vei 41B,
4633 KRISTIANSAND

Område

GIMLEKOLLEN

Prisantydning

kr 10 450 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 153 m²
BRA-e: 31 m²
BRA Total: 184 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2025
Soverom: 6
Rom: 7

Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 450 m²

Omkostninger: kr 50 590,-
Totalpris: kr 10 500 590,-

 Eiendomsmegler
Norge

Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 99 09 92 28
pal.birkeland@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Borghilds vei 41B, 4633 KRISTIANSAND S

Lækker nyoppført enebolig med eksklusive materialvalg og med nydelig sjøutsikt både innenfra og fra terrasse. Det spesielle med boligen er den gode takhøyden og de utvalgte materialvalgene, samt de store vindusflatene mot den flotte utsikten. Fantastiske solforhold mot øst, syd, vest og nord sikrer sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Boligen er bygget med eksklusive materialvalg og har en takhøyde på hele 4,9 meter i stue/kjøkken.

Entrè, stue/kjøkken, gang, 3 lekre flislagte bad/wc, vaskerom, tv-stue/soverom 6 med egen inngang og opplegg til kjøkken og 5 soverom

Mulighet for praktikantdel. Klargjort for kjøkken i tv-stue.
Lekkert kjøkken og 3 lekre bad

Bortsettingsloft.

Lave omkostninger: Kun kr 31.500,- i dok.avgift.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 40, bnr. 765, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Innhold

Lekker nyoppført enebolig med eksklusive materialvalg og med nydelig sjøutsikt både innenfra og fra terrasse. Det spesielle med boligen er den gode takhøyden og de utvalgte materialvalgene, samt de store vindusflatene mot den flotte utsikten. Fantastiske solforhold mot øst, syd, vest og nord sikrer sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Boligen er bygget med eksklusive materialvalg og har en takhøyde på hele 4,9 meter i stue/kjøkken og 2,6 meter i resten av boligen.

1. etasje:

Flislagt gang med varme i gulv og garderobeplass, Romslig kjøkken/allrom i tilknytning til stue med hele 4,9 meters takhøyde med varme i gulv, lekker Strai kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass, integrerte høykvalitets hvitevarer og praktisk og funksjonell kjøkkenøy med spiseplass, Lys pen og romslig stue med varme i gulv, meget god takhøyde og nydelig sjøutsikt. Utgang til terrasse og hage. Mellomgang. 3 lekre flislagt bad/wc, separat vaskerom, tv-stue/soverom 6 med egen inngang og opplegg til kjøkken og 5 gode soverom.

Bortsetningsloft.

En kan velge og bruke hele boligen selv, eller med enkle grep lage hybel når boligen er klargjort for det med 2 innganger, samt klargjort med røropplegg i vegg for installering av kjøkken i tv-stue.

Lekkert kjøkken med integrerte høykvalitets hvitevarer (2 stekeovner, kjølfrysenskap, induksjonstopp med avtrekksvifte og oppvaskmaskin).

Utstrakt bruk av ledlys!

Ekstra brede eksklusive Bjellen ekstra slitesterke parkettgulv.

Balansert ventilasjon.

Flott opparbeidet tomt.

Lave omkostninger: Kun kr 31.500,- i dokumentavgift.

MEGET EKSKLUSIVT!

Areal

BRA - i: 153 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 184 m²
TBA: 56 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 153 m² Entrè/stue/kjøkken, gang, 3 bad, vaskerom, tv-stue og 5 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 56 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m²

Byggemåte og tilstandsrapport

Boligen er oppført i trekonstruksjoner på ringmur av betong med betong-gulver i hele 1.etasjen. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler med kaldtloft over del av boligen, med innblåst isolasjon, tak konstruksjonen er "luftet over tak" og med mønedrager i stue/kjøkken med innvendige skråhimlinger med akustikk-plater montert. Flat type Skarpnes betong-takstein som utvendig taktekke og stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, gavl/ kilrennebeslag, snøfangere, stigetrinn og helbeslag på pipen. Boligen er kledd utvendig med stående og liggende "Møre" Royal-impregnert trekledning, vinduer og skyvedøren i stue/kjøkken har 3.lags glass og 2 inngangsdører er montert. Betong terrasse på grunnen ut i fra skyvedøren i stue/kjøkken og hagemuren i betong mot gata har rekkverk i trekonstruksjon. Frittliggende garasje er oppført i tilsvarende stil som boligen, garasjen er ikke isolert, men er platet innvendig med OSBfinerplater på vegger og himling.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som

fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 03.04.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 02.04.2025. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Ny enebolig oppført i 2025 med frittliggende garasje oppført i 2025 på eiendommen. Boligen og garasjen er i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Det er klargjort for praktikantdel i del av boligen (tv-stue, bad 3 og det minste soverommet) med lyd/brannvegg m/spalte under i betonggulvet og røropplegg til kjøkken i tv-stuen. Tv-stuen har egen inngangsdør og den innvendige døren mellom gang og tv-stue må skiftes ut til en lyd/brannør hvis en ønsker å etablere praktikantdelen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Ingen avvik har fått TG2 eller TG3.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 23: Vi har søkt om ferdigattest og venter på svar fra kommunen.

Pkt. 25: Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja. Utleiedelen er godkjent av kommunen.

Pkt. 28: Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, det ligger to boligtomter nede i skråningen. Disse to tomtene har ligget siden 1970 tallet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: 2 stekeovner, kjølfryseskap, induksjonstopp med avtrekksvifte og oppvaskmaskin.

Diverse

Garantistillelse

Iht. avhendingsloven § 2-11 er det plikt for selger som er næringsdrivende å stille §12 garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som selges innen seks måneder fra midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. I dette tilfellet foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Selger har sendt inn søknad om ferdigattest 21.03.2025.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Boligen ligger høyt og fritt med vid utsikt over innseilingen, Oksøy fyr, Sømlandet og horisonten. Attraktivt villaområde med mange barnefamilier og kort vei til barnehage og barneskole på Presteheia, dagligvareforretning på Fagerholdt, idrettsplass, samt bademuligheter og nydelig turterreng i Jegersberg til rekreasjon og trening.

Gangavstand til Universitets området med dagligvareforretning og Spichenen treningssenter.

Solrik og attraktiv beliggenhet godt tilbaketrukket med lite innsyn fra omgivelsene i et veletablert boligområde med ca. 4 km. til Kvadraturen. Gangavstand til flott sandstrand ved Tretjønn, Vollevannet samt flott badeplass ved sjøen (paradisbukta). Flotte tur og treningsmuligheter i

Jegersberg som ligger få minutters gange fra boligen og hva er vel koseligere enn å kunne ta seg en tur på den gamle postveien, som byr på passelige utfordringer for liten og stor, sommer som vinter. Mange bademuligheter samt flotte skumligheter vinterstid. Deler av Jegersberg har lysløype. Det er kun ca. 4 km.

(køfrie) til Kristiansand sentrum, 6-7 minutter med bil eller ca. 15 minutter på sykkel. Korte avstander til Sørlandsparken, golfbane, Hamresanden, dyreparken og ellers alle fasiliteter. Beliggenheten bør være meget attraktiv for barnefamilier i en meget populær og barnevennlig gate.

Tomt

450 m², eiet

Boligen ligger høyt og luftig med nydelig utsikt over sjøen og mot Oksøy!

Flott opparbeidet eiertomt med nydelig sjøutsikt der du kan nyte solfylte dager på den nye solrike plattingen og nye plenen. Fra stuen er det utgang til en fin ny solrik terrasse med særdeles gode solforhold. Her har du plass til flere utemøbler, grill og beplantning. Ellers er tomten opparbeidet med nylagt gressplen og asfaltert gårdsplass. Ny dobbel garasje.

Solforhold

Sol fra morgen til kveld.

Adkomst

Kjør fra sentrum mot UIA, ta opp til høyre i rundkjøringen mot Gimlekollen. På toppen av bakken tar du første avkjørsel til venstre, du er da inne i Borghilds vei. Huset ligger på venstre side og er merket med "Til Salgs" plakat fra SØRMEGLEREN.

Parkering

Frittliggende ny dobbel garasje med automatisk portåpner.

ENERGI

Oppvarming

Balansert ventilasjon, flott peisovn i stue, varme i gulv i gang, stue, kjøkken, begge bad/wc, hovedsoverom og i tv-stue.

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

Info strømforbruk

Boligen er ikke tatt i bruk og strømforbruk er derfor ikke opplyst.

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - B

ØKONOMI

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er ikke fastsatt.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.04.2025. Ferdigattesten gjelder enebolig og garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr 196 - Gimlekollen III, datert 16.01.1969, endring av planen sist datert 09.01.2023. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan

foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.04.1970 - Dokumentnr: 2892 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner. Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. §18.
17.01.2024 Arkivref. 23/34934-3. Overført fra: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:517. Gjelder denne registerenheten med flere.

10.04.1970 - Dokumentnr: 2892 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om skærings- og fyllingsskråninger. Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. §18.
17.01.2024 Arkivref. 23/34934-3. Overført fra: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:517. Gjelder denne registerenheten med flere.

10.04.1970 - Dokumentnr: 2892 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om fellesanlegg. Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. §18.
17.01.2024 Arkivref. 23/34934-3 Overført fra: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:517 Gjelder denne registerenheten med flere.

10.04.1970 - Dokumentnr: 2892 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om murer og beplantning. Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. §18.
17.01.2024 Arkivref. 23/34934-3 Overført fra: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:517 Gjelder denne registerenheten med flere.

Eiendommens rettigheter:

12.07.2024 - Dokumentnr: 1695813 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:517. Eiere av gnr. 40, bnr. 517 erklærer for seg og etterfølgende eiere at gnr. 40, bnr. 765 har veirett over eiendommen som vist på kartet nedenfor. Videre erklæres det at gnr. 40, bnr. 517 har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over gnr. 40, bnr. 765. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune. Org.nr: 820 852 982.

12.07.2024 - Dokumentnr: 1695813 - Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:40 Bnr:517. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune Org.nr: 820 852 982. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle

erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Adgang til utleie

Det er opplegg til hybel.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 10 450 000

Totalpris

Kr 10 500 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

31 500,00 (Dokumentavgift kun av tomteverdi kr. 1.260.000,-)

18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

32 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

50 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

10 482 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

10 500 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på

viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

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 bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 nødvendig 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16 900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 150 745,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

Byggmester forsikring
Polisenummer: 19232

Selger

Morten Trædal
Sørlandsk Eiendom AS

Ansvarlig megler

Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
pal.birkeland@sormegleren.no
Tlf: 990 99 228

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeqleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer

50250121

Salgsoppgavedato

05.01.2026

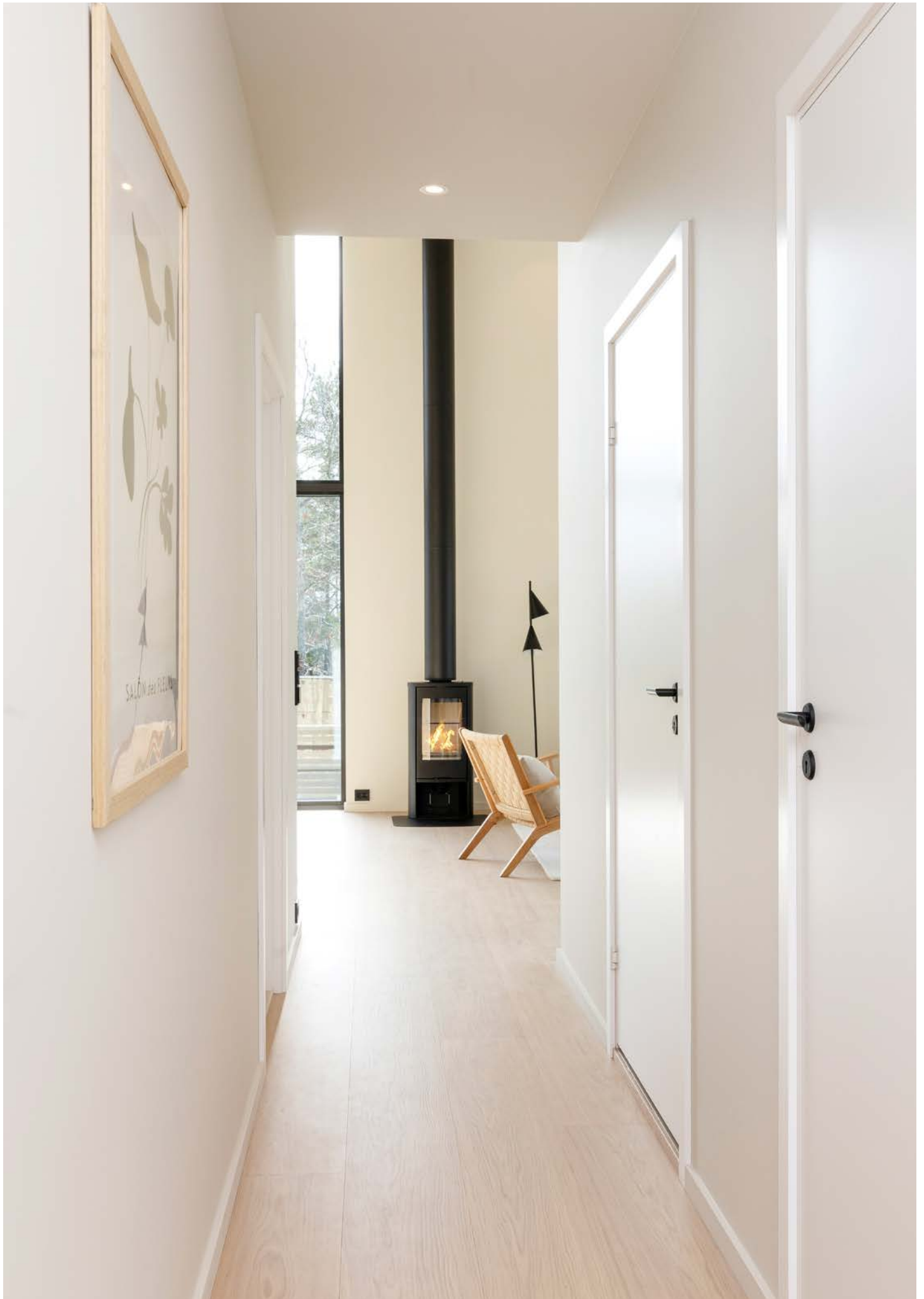




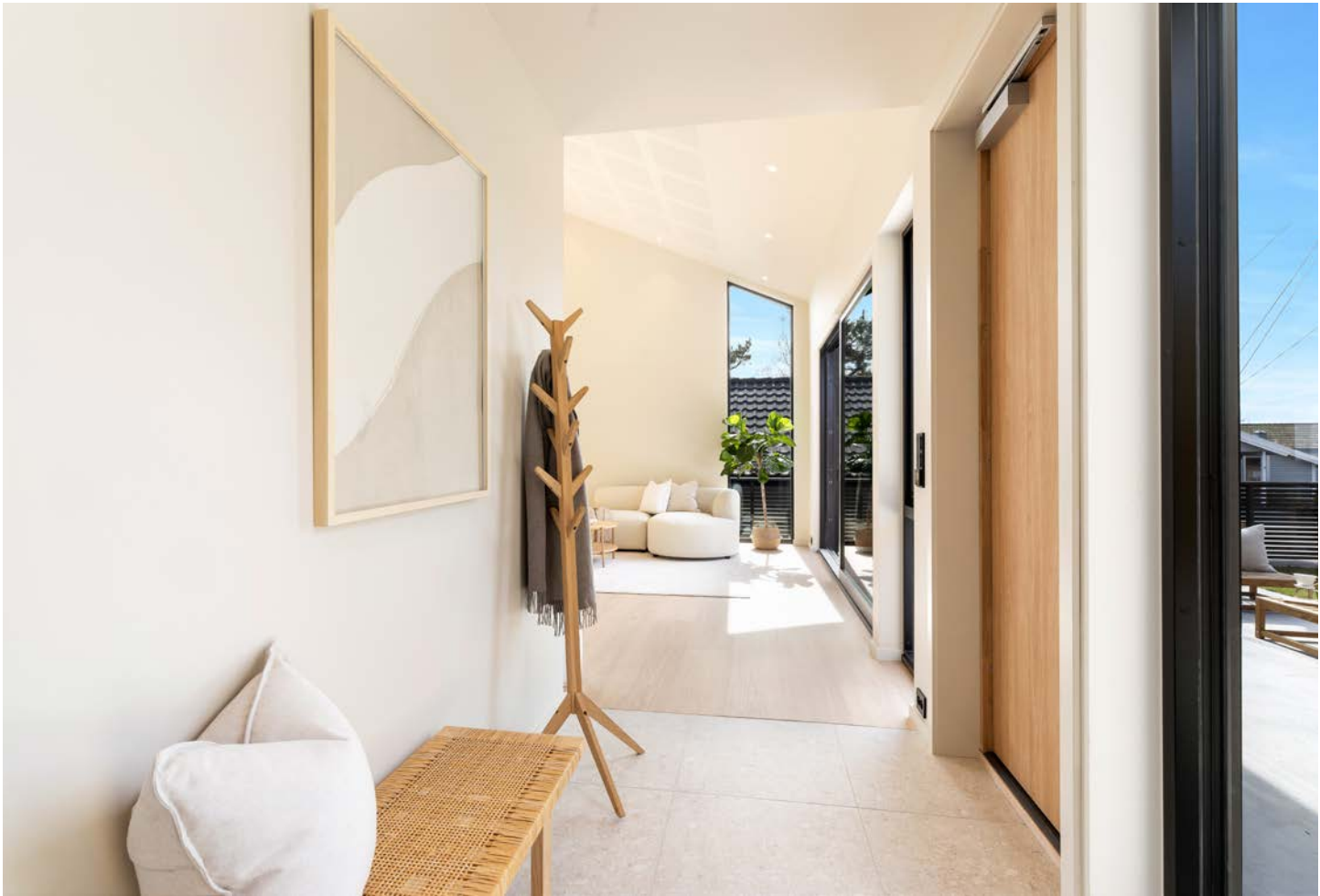


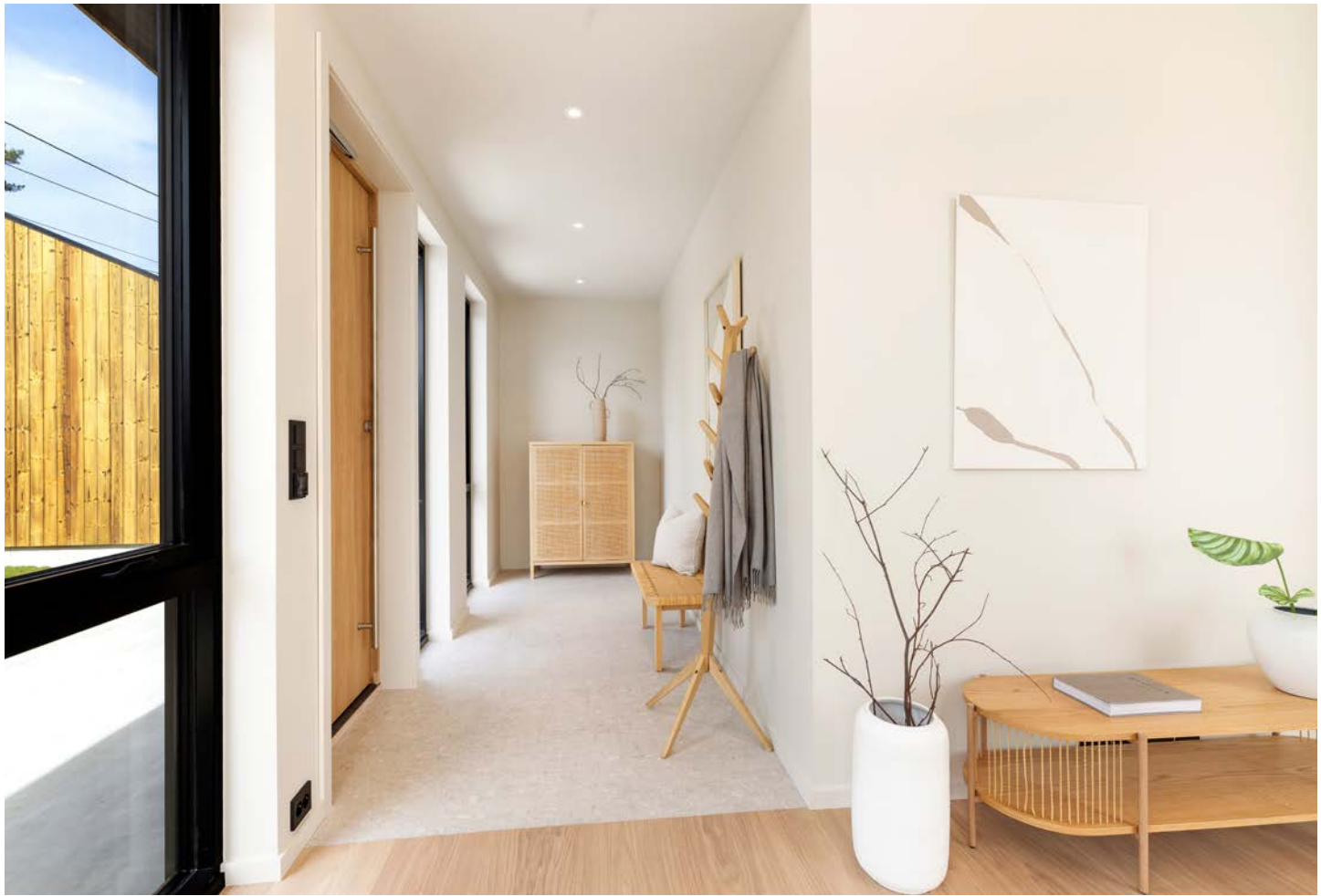






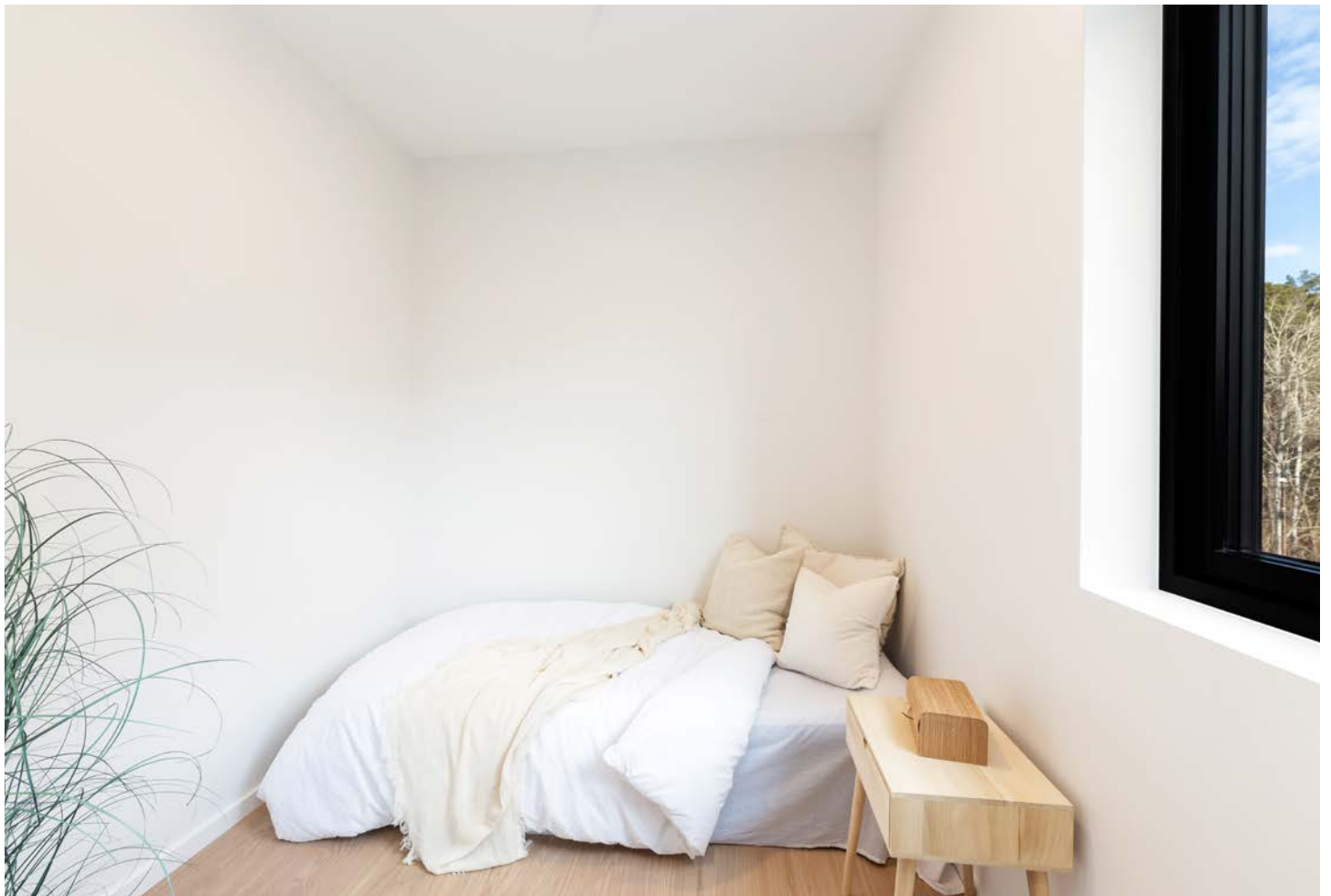


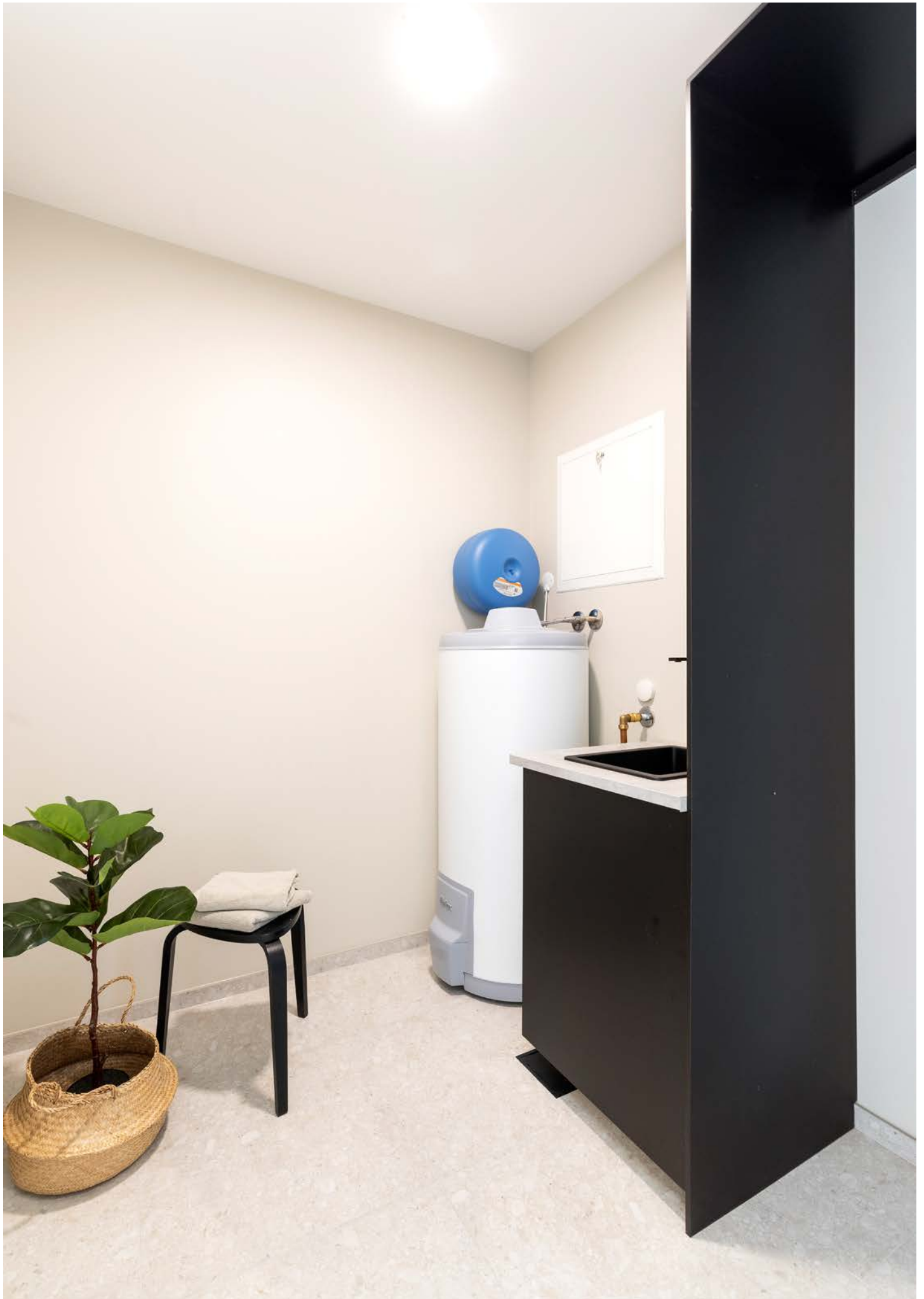




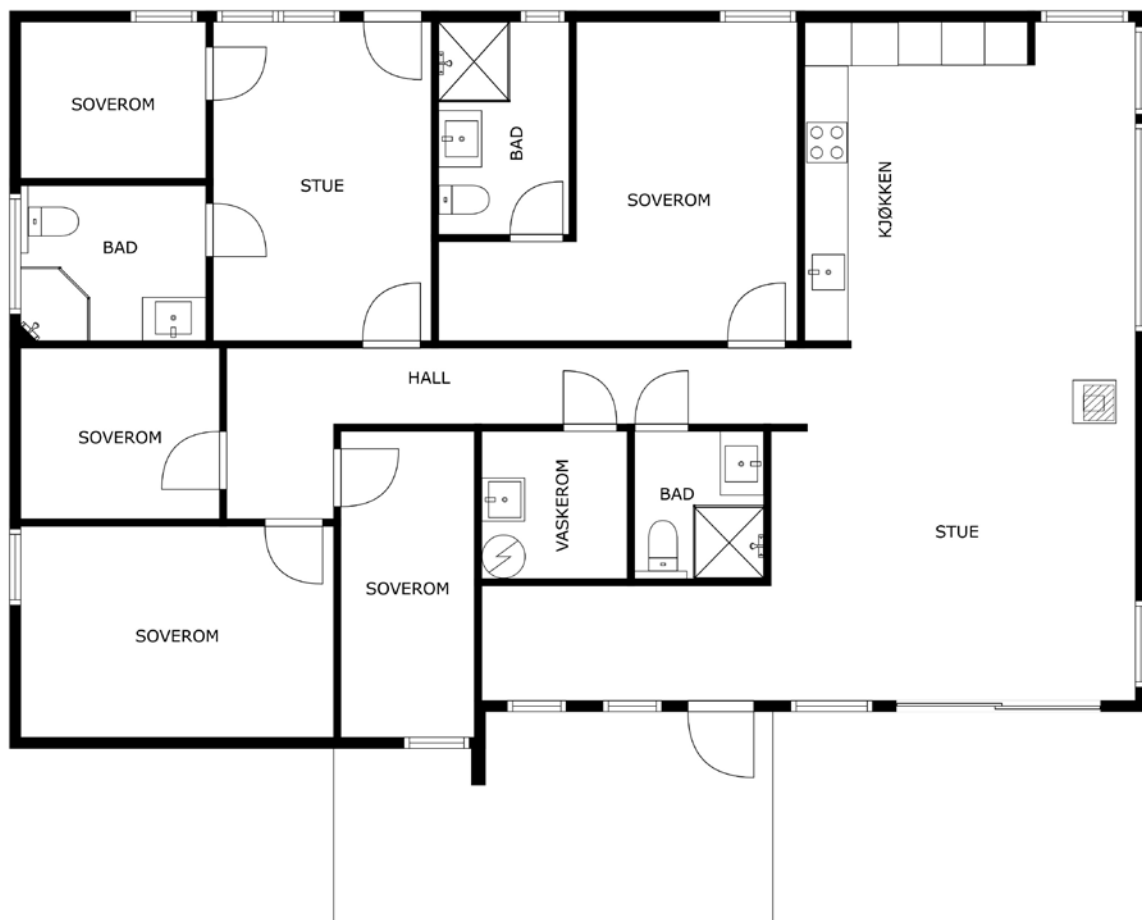












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.



Nabolagsprofil

Borghilds vei 41B - Nabolaget Gimlekollen vest - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Borghilds vei Linje 19	3 min 0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	16 min 1.5 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	9 min 5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 4.9 km
Kongshavn brygge Linje 91	17 min 12.2 km

Skoler

Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	20 min 1.8 km
Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	4 min 2.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	7 min 3.8 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	21 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Kvalitet på skolene

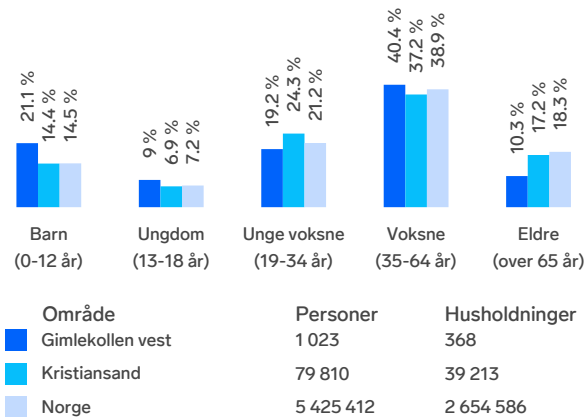
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km
Presteheia barnehage (1-5 år) 109 barn	10 min 0.9 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 71 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

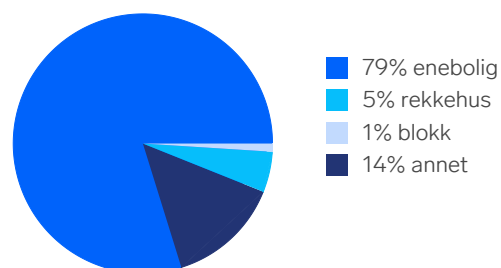
 **Støynivået**
Lite støynivå 96/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 94/100

Sport

 Trollstua squashhall	8 min 
Fotball, squash	0.7 km
 Bergtorasvei balløkke	8 min 
Ballspill	0.7 km
 Spicheren Treningssenter	17 min 
 EVO Fagerholt	5 min 

Boligmasse



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

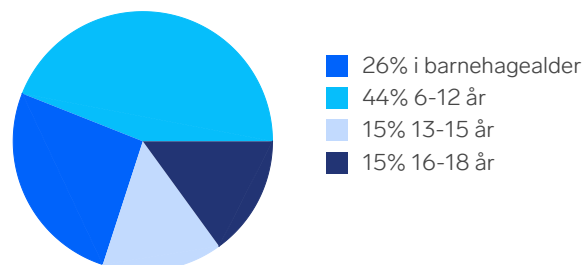
Sitat fra en lokalkjent



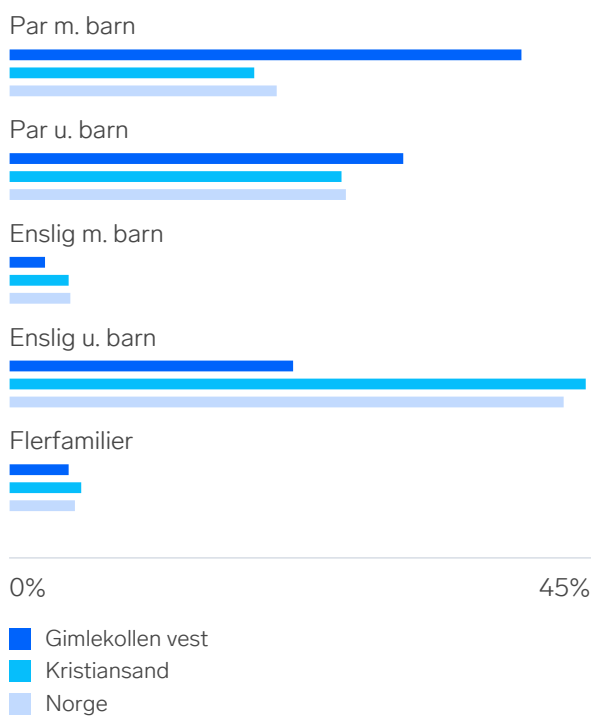
Varer/Tjenester

 Slotts Quartalet	9 min 
 Apotek 1 Fagerholt	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

Tilstandsrapport

 Borghilds vei 41 B, 4633 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 40, bnr. 765

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 19204-3711

Referansenummer: CI1587

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ny enebolig oppført i 2025 med frittliggende garasje oppført i 2025 på eiendommen. Boligen og garasjen er i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Det er klargjort for praktikantdel i del av boligen (tv-stue, bad 3 og det minste soverommet) med lyd/brannvegg m/spalte under i betong-gulvet og røropplegg til kjøkken i tv-stuen. Tv-stuen har egen inngangsdør og den innvendige døren mellom gang og tv-stue må skiftes ut til en lyd/brannør hvis en ønsker å etablere praktikantdelen.

Byggemåte:

Boligen er oppført i trekonstruksjoner på ringmur av betong med betong-gulver i hele 1.etasjen. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler med kaldtloft over del av boligen, med innblåst isolasjon, tak konstruksjonen er "luftet over tak" og med mønedrager i stue/kjøkken med innvendige skråhimlinger med akustikk-plater montert. Flat type Skarpnes betong-takstein som utvendig taktekk og stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, gavl/kilrennebeslag, snøfangere, stigetrinn og helbeslag på pipen. Boligen er kledd utvendig med stående og liggende "Møre" Royal-impregneret trekledning, vinduer og skyvedøren i stue/kjøkken har 3.lags glass og 2 inngangsdører er montert. Betong terrasse på grunnen ut i fra skyvedøren i stue/kjøkken og hagemuren i betong mot gata har rekkverk i trekonstruksjon. Frittliggende garasje er oppført i tilsvarende stil som boligen, garasjen er ikke isolert, men er platet innvendig med OSB-finerplater på vegger og himling.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat type Skarpnes betong-takstein som utvendig taktekk på boligen er i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes, samt av stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, gavl/kilrennebeslag, snøfangere, stigetrinn og helbeslag på pipen. Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler med kaldtloft over del av boligen, med innblåst isolasjon, tak konstruksjonen er "luftet over tak" og med møne drager i stue/kjøkken med innvendige skråhimlinger med akustikk-plater montert. Kaldtloftet fremstod i god stand på befaringen, og innvendige skråhimlinger i stue/kjøkken har ikke tilgang for kontroll av konstruksjoner og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Boligen er kledd utvendig med stående og liggende "Møre" Royal-impregneret trekledning med vindspærre, utlekting og musebånd montert. Utvendig trekledning er i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Alle vinduer har 3.lags glass og er i god stand, samt 2 inngangsdører og skyvedør med 3.lags glass i stue/kjøkken er i god stand. Betong terrassen ut i fra skyvedøren i stue/kjøkken har ok litt fall i fra boligen mot plenen, og hagemuren i betong mot gata med rekkverk i trekonstruksjoner er i god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater er i god stand. Betong-gulver i hele 1.etasjen og ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 3-8 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken, soverom på befaringen. Stål-pipe med vedovn er montert i stue/kjøkken med ok avstand foran ildsted til brennbart materiale.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, fliser i dusjen, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrst i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt lokal fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater er i god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrst i gulvet under innredning m/vask, og opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, stoppe kran, vannmåler og varmtvannsbereder på 227 liter er montert, Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til til topp sluk i gulvet under innredningen på befaringen. Overflater er i god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

Bad 2 er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, fliser i dusjen, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrst i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt lokal fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater er i god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

Bad 3 er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett og vegghengt toalett, dusjkabinett og baderoms innredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Overflater er i god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand, og ventilatoren i koketoppen har kullfilter montert.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet, samt stoppekran, vannmåler og varmtvannsbereider på 227 liter. Balansert ventilasjonsanlegg er montert på kaldtloftet og boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk. Sikringsskap med automatsikringer er montert i vaskerommet og i det minste soverommet, og røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Ingen spesiell drenering å bemerke, boligen har ikke kjeller, underetasje. Ringmuren i betong er kledd utvendig med sementbaserte-plater og er ikke synlig for kontroll. Boligen ligger på flat tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer. Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

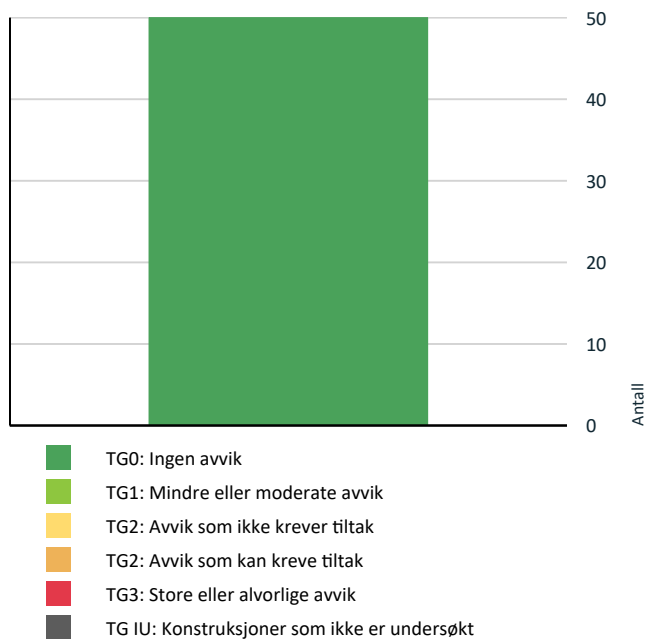
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard

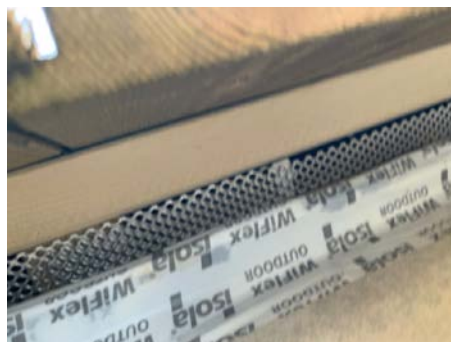
Boligen har en normal god standard.

Vedlikehold

Boligen er ny og er i god stand.

TG 0 Veggkonstruksjon

Boligen er kledd utvendig med stående og liggende "Møre" Royal-impregnert trekledning med vindspærre, utlekting og musebånd montert. Utvendig trekledning er i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert.



UTVENDIG

TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flat type Skarpnes betong-takstein som utvendig taktekke på boligen er i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og taktekke er ikke kontrollert.



TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

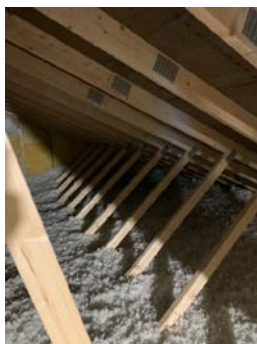
Tak konstruksjonen er oppført som saltak i takstoler med kaldtloft over del av boligen, med innblåst isolasjon, tak konstruksjonen er "luftet over tak" og med mønedrager i stue/kjøkken med innvendige skråhimlinger med akustikk-plater montert. Kaldtloftet fremstod i god stand på befaringen, og innvendige skråhimlinger i stue/kjøkken har ikke tilgang for kontroll av konstruksjoner og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG 0 Nedløp og beslag

Stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, gavl/kilrennebeslag, snøfangere, stigetrinn og helbeslag på pipen er i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



! TG 0 Vinduer

Alle vinduer har 3.lags glass og er i god stand.
Normalt vedlikehold kan påregnes.

! TG 0 Dører

2 inngangsdører og skyvedør med 3.lags glass i stue/kjøkken er i god stand. Normalt vedlikehold kan påregnes og ok dørpumpe er montert på inngangsdøren.



! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betong terrasse på grunnen ut i fra skyvedøren i stue/kjøkken har ok litt fall i fra boligen mot plenen, og hagemuren i betong mot gata med rekkverk i trekonstruksjoner er i god stand.



INNENDIG

! TG 0 Overflater

Innvendige overflater er nye og er i god stand.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong-gulver i hele 1.etasjen og ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen. Det ble målt ca. 3-8 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken, soverom på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

! TG 0 Radon

Eier opplyste at boligen er oppført med radonsperre iht. forskrifter og krav.

! TG 0 Pipe og ildsted

Stål-pipe med vedovn er montert i stue/kjøkken med ok avstand foran ildsted til brennbar materiale. Stål-pipen og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.



! TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører er i god stand.

! TG 0 Andre innvendige forhold

Eier opplyste at det er klargjort for praktikantdel i del av boligen (tv-stue, bad 3 og det minste soverommet) med lyd/brannvegg m/spalte under i betong-gulvet og rørapplegg til kjøkken i tv-stuen. Tv-stuen har egen inngangsdør og den innvendige døren mellom gang og tv-stue må skiftes ut til en lyd/branndør hvis en ønsker å etablere praktikantdelen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, fliser i dusjen, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrisk i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at det er dokumentasjon på våtrommene, boligen.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjen, malte platevegger og malt innvendig tak er i god stand.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger er i god stand. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt lokal fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrisk i gulvet i dusjen med klemring, smøremembran, vanskelig å se/kontrollere mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er i god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig siden baderommet er nytt i 2025 og ikke har vært i bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrisk i gulvet under innredning m/vask, og opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, stoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder på 227 liter er montert, Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak er i god stand.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger er i god stand. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til til topp sluk i gulvet under innredningen på beforingen.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrist i gulvet under innredningen er ikke kontrollert pga. ett stålben på risten. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på beforingen.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning m/vask, opplegg for vaskemaskin, rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system, stoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder på 227 liter er montert, registrerte ingen lekkasjer på beforingen.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig siden vaskerommet er nytt i 2025 og ikke har vært i bruk.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, fliser i dusjen, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrist i gulvet i dusjen og veggghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjen, malte platevegger og malt innvendig tak er i god stand.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger er i god stand. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt lokal fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrister i gulvet i dusjen med klemring, smøremembran, vanskelig å se/kontrollere mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er i god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD 2

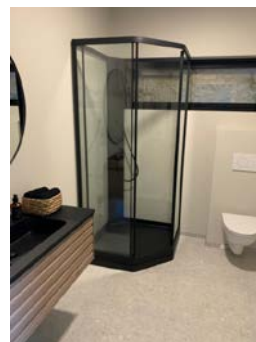
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig siden baderommet er nytt i 2025 og ikke har vært i bruk.

1. ETASJE > BAD 3

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet under dusjkabinett og vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



1. ETASJE > BAD 3

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjen, malte platevegger og malt innvendig tak er i god stand.

1. ETASJE > BAD 3

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger er i god stand. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen.

1. ETASJE > BAD 3

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk/avløp under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i badet rommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.



1. ETASJE > BAD 3

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant er i god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > BAD 3

! TG 0 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD 3

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig siden baderommet er nytt i 2025 og ikke har vært i bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÈ/STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



1. ETASJE > ENTRÈ/STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Ventilatoren i koketoppen har kullfilter montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



! TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

! TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg som er montert på kaldtloftet er ikke kontrollert av undertegnede.



TG 0 Varmesentral

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 227 liter er montert i vaskerommet, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



TG 0 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i vaskerommet og i det minste soverommet.

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.
Installert byggeår.
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
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?
Ukjent
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, jamfør 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?
Nei

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

! TG 0 Fuksikring og drenering

Ingen spesiell drenering å bemerke, boligen har ikke kjeller, underetasje.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ringmuren i betong er kledd utvendig med sementbaserte-plater og er ikke synlig for kontroll.

! TG 0 Terrenghold

Boligen ligger på flat tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmur.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2025

Kommentar

Ihht. kommunen.

Standard

Garasjen har en normal god standard.

Vedlikehold

Garasjen er ny og er i god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Ny frittliggende garasje oppført i 2025 er i god stand og normalt vedlikehold kan påregnes. Garasjen er ikke isolert, men er platet innvendig med OSB-finerplater på vegger og himling.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

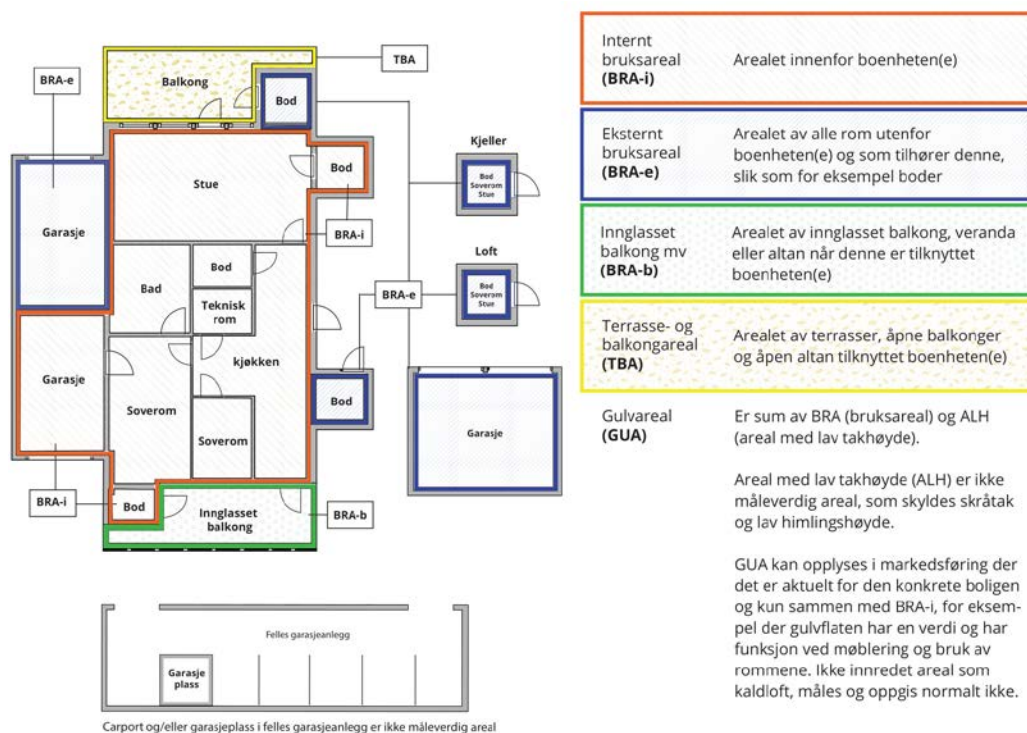
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	153			153	56
SUM	153				56
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entrè/stue/kjøkken, Gang, Bad, Vaskerom, Bad 2, Bad 3, TV-stue, 5 soverom		

Kommentar

Areal på terrassen er skjønnsmessig anslått og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er nybygd i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen er nybygd i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	0
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	765		0	450 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Borghilds vei 41 B

Hjemmelshaver

Sørlandsk Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.04.2025	Eier har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CI1587>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Borghilds vei 41B, 4633 KRISTIANSAND S

31 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Borghilds vei 41B

Postadresse

Borghilds vei 41B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐

Ja

☒

Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒

Ja

☐

Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2024

Har eieren selv bodd i boligen?

☐

Ja

☒

Nei

Informasjon om selger

Selger

Østensvik, Knut Andreas

Selger

Trædal, Morten

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen er helt ny

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sågsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/00883-25
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.04.2025

Borghilds vei 41B, GB 40/765, (tidligere 40/517), enebolig og garasje - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 40 / 765
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: SØRLANDSK EIENDOM AS

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 21.03.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av enebolig, frittliggende garasje og forstøtningsmur slik det er beskrevet i tillatelse av 27.05.2024.

Vi minner om at før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jamfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

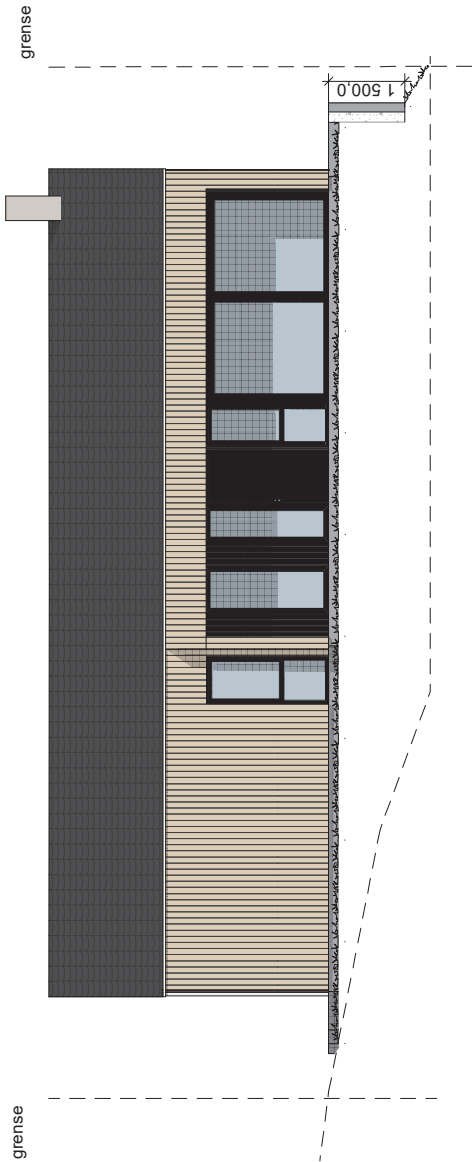
Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48053094

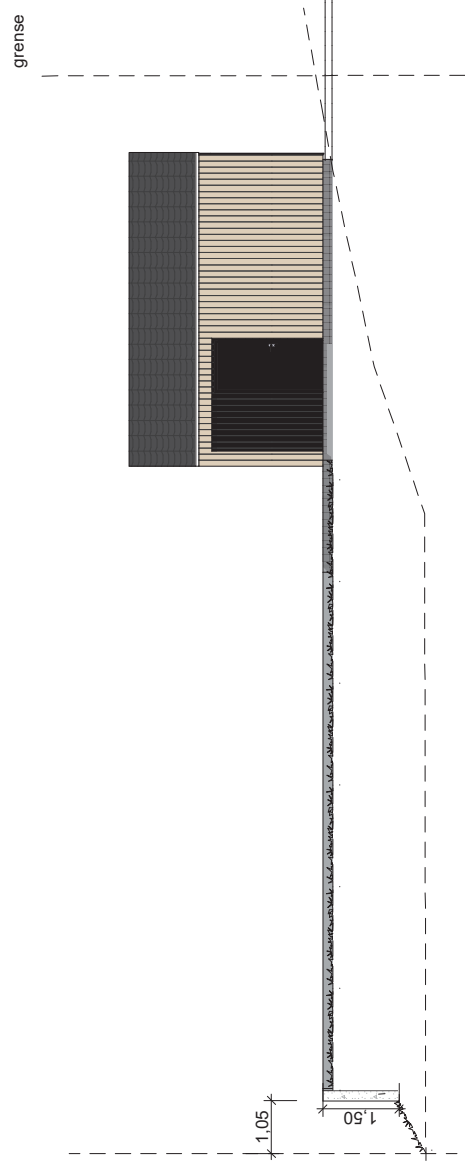
Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



1:100 Fasade vest bolig



1:100 Fasade øst garasje

AS BUILT / SOM BYGGET
 iht. opplysninger fra tiltakshaver / foretak

rev B 24.05.15 muri Gosia

Tiltakshaver			
Sørlandsk Eiendom A/S			
Prosjekt	enebolig m/garasje	Borghildsvei 41	Gnr./Bnr./Festnrt
		Kristiansand	40/517
 Flatnes Bygg Consult	Tegn:	Gosia	Prosjekt nr.: 2568
	Fase		
	fasader		
		Type tegning:	Tegning nr.:
		1:100	508
		bolig øst garasje	
		Dato	19.01.24

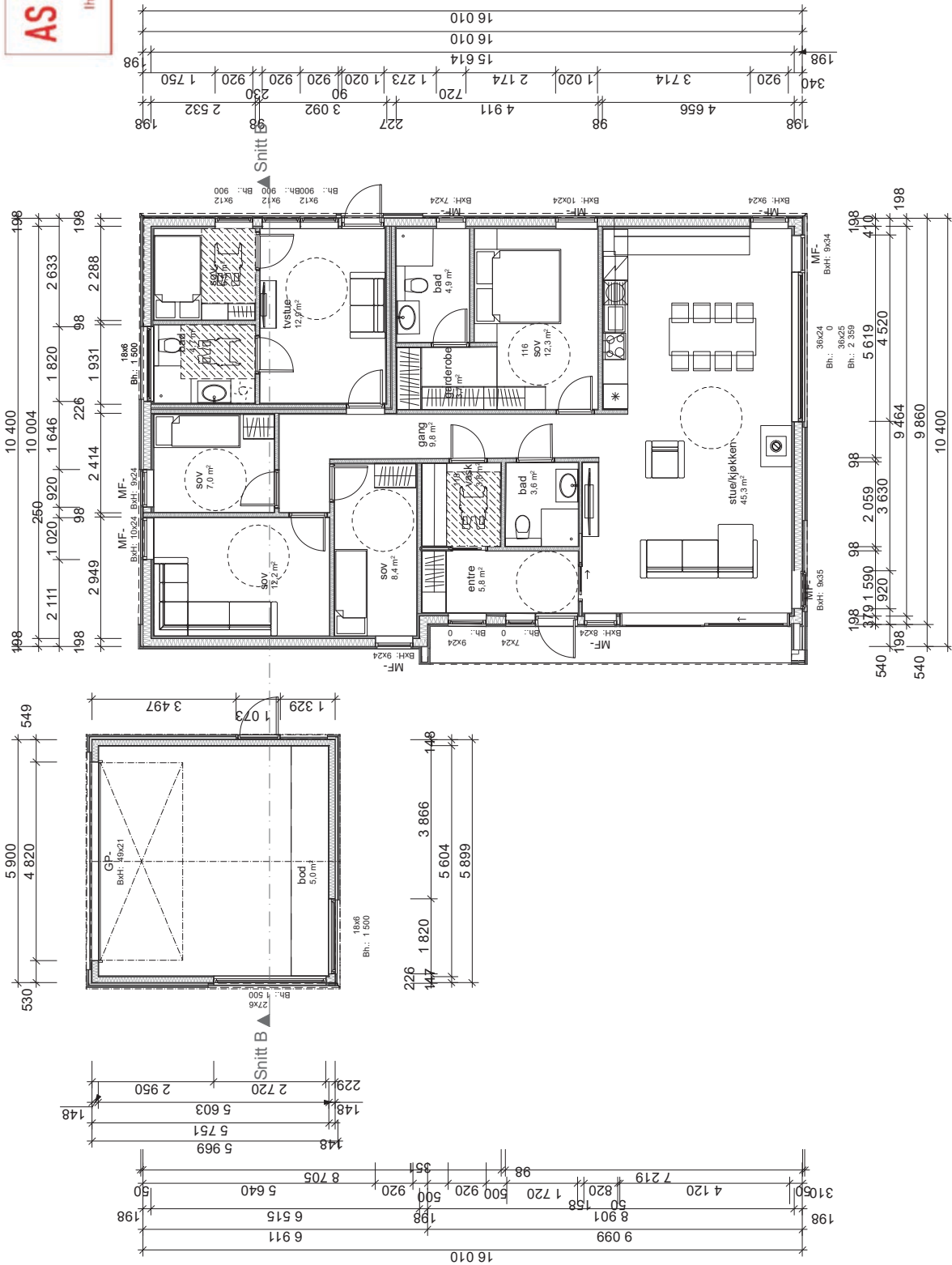
tht. opplysninger fra tiltakshaver / foretak



Titel/akshaver	Sørlandsk Eiendom A/S				Gnr./Bnr./Festn.	
Prosjekt	enebolig m/garasje	Borghildsvei 41	Kristiansand	40/517		
 Flatnes Bygg Consult	Tegn. :	Gosia	Prosjektnr.:	2568	Fase	fasader
					Type tegning:	Tegningen.:
					1:100	Fasade Nord og
					19.01.24	Vest
						504

AS BUILT / SOM BYGGET

Inh. opplysninger fra tiltakshaver / forretak



Areal BRA		
Navn	Etasje	Areal gulv
Bolig		
Apent overbygd areal	1. etasje	148,03
Garasje	1. etasje	7,78
	1. etasje	31,11
		186,92 ...

Areal BYA		
Navn	Areal gulv	
Bolig		
Apent overbygd areal	4,69	164,98
Garasje	36,29	205,96 ...

Sørlandsk Eiendom A/S

Prosjekt: enebolig m/garasje

Borghildsvei 41

Kristiansand

40/517



Flatnes Bygg Consult

Tegn:

Gosia

Prosjekt nr.:

2568

Fase

fasader

Type tegning:

Plan 1. etasje

Tegningsnr.:

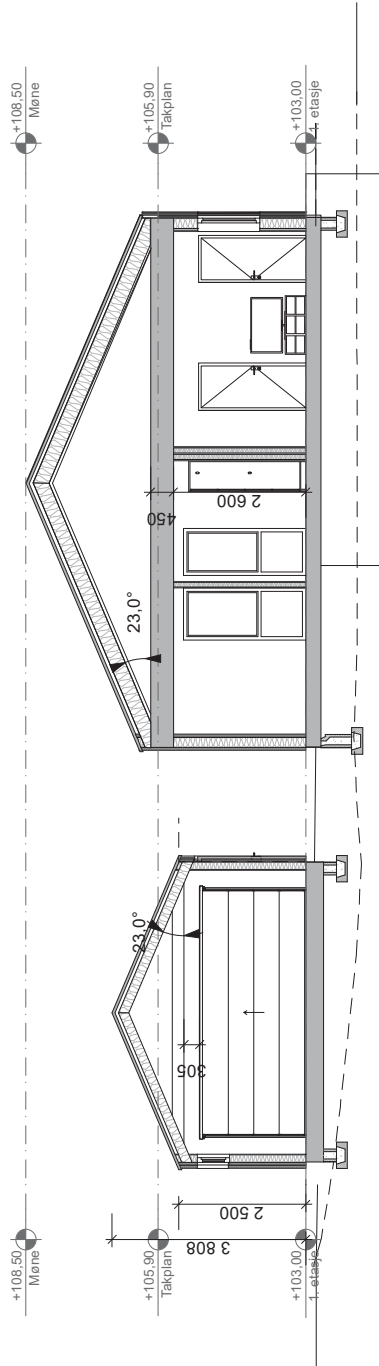
501

1:100,

19.01.24

AS BUILT / SOM BYGGET

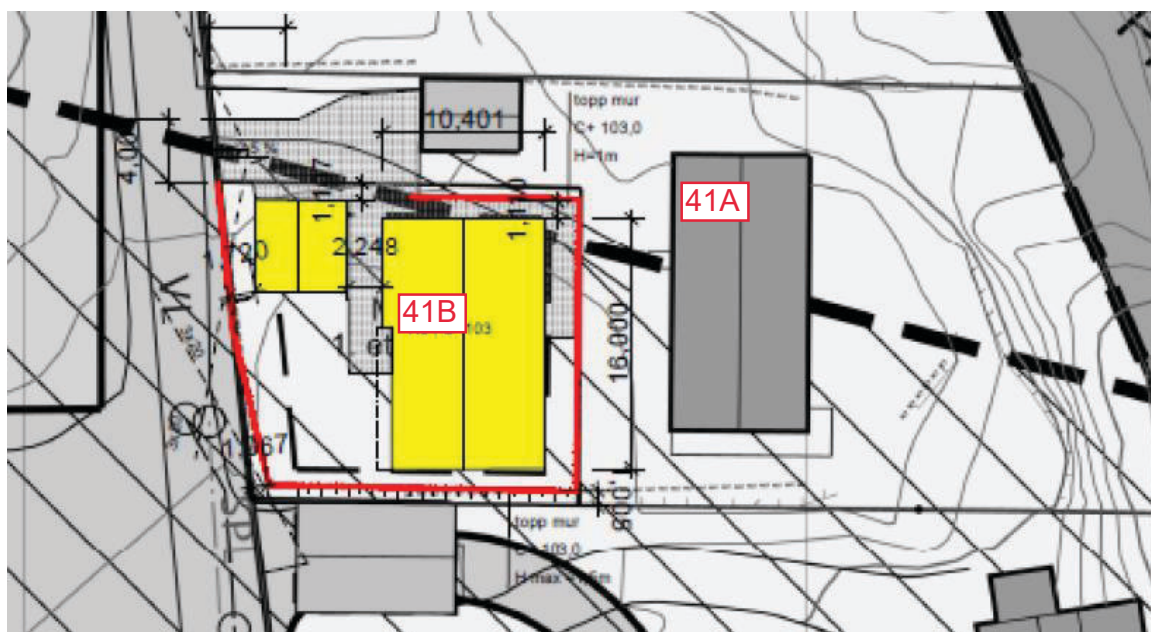
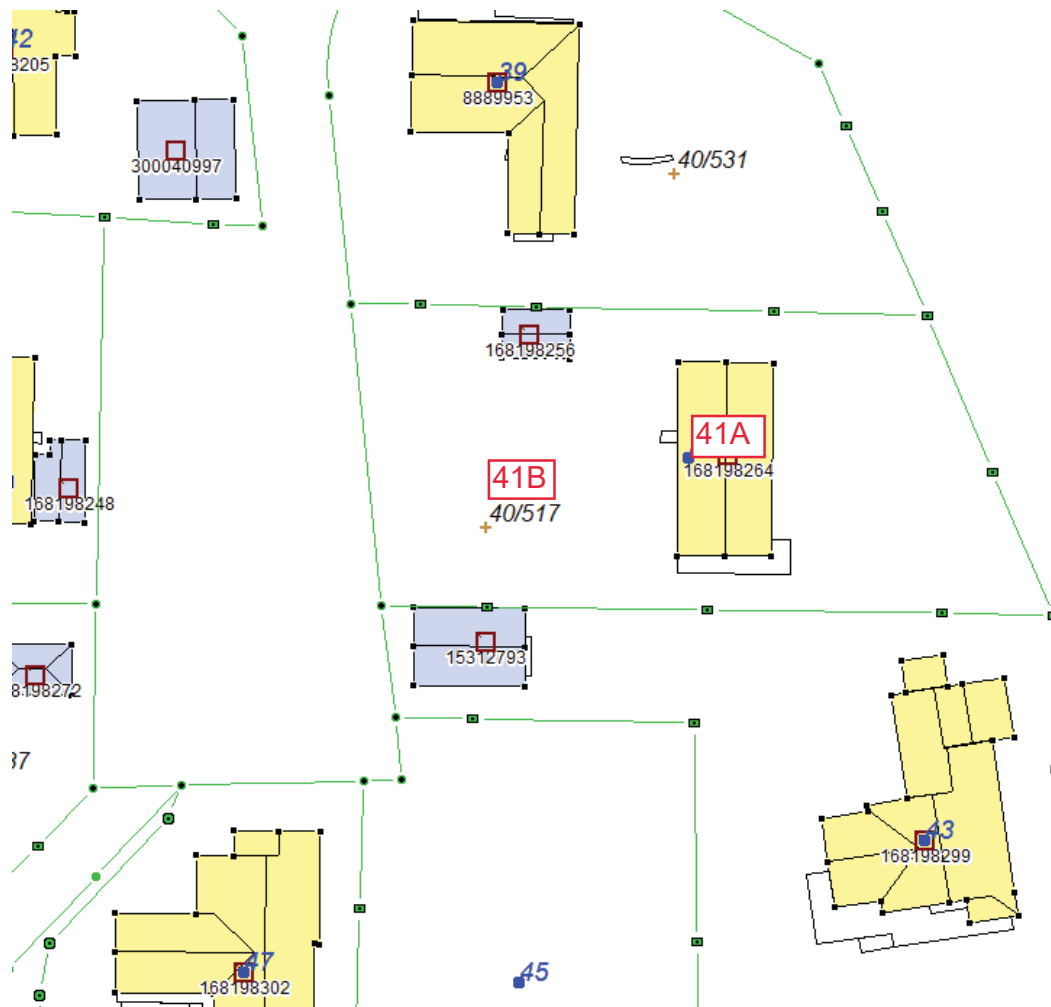
Iht. opplysninger fra tiltakshaver / foretak



1:100 Snitt B

Tiltakshaver			
Sørlandsk Eiendom A/S			
Prosjekt	enebolig m/garasje	Borghildsvei 41	Kristiansand 40/517
 Flatnes Bygg Consult		Tegn:	Gosia
		Prosjekt nr.:	2568
		Fase	fasader
		Allestokk	1:100
		Type tegning:	Snitt
		Tegningsnr.:	506-101
		Dato	19.01.24

Adressering fradeling boligtomt
Borghilds vei 41A og 41B
Saksnr.: DELE-24/00884



Plan og bygg,
07.05.24 HMH

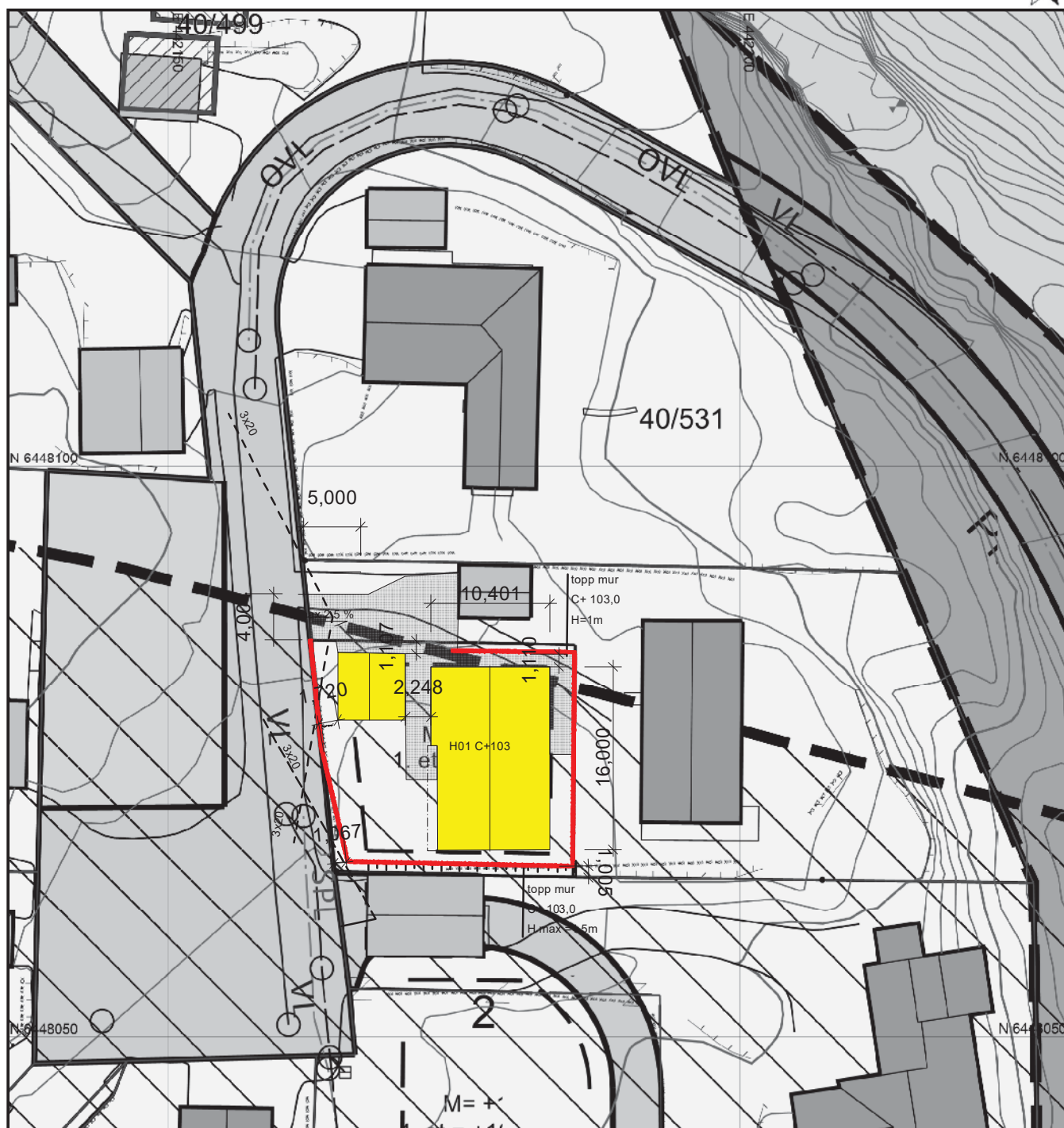


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.12.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



rev A 24.04.24 avkjørsel Gosia

Tiltakshaver

Sørlandsk Eiendom A/S

Prosjekt

enebolig m/garasje

Borghildsvei 41

Kristiansand

Gnr./Bnr./Festenr.:

40/517



Flatnes Bygg Consult

Tegn :

Gosia

Prosjektnr.:

2568

Fase

fasader

Målestokk

1:500

Type tegning:

Situasjonsplan

Tegningsnr.:

507

Dato

19.01.24



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/00883-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.05.2024

Eiendom (gnr./bnr.): 40/517
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: SØRLANDSK EIENDOM AS

Vedtak

Vi viser til søknad om ett-trinns-tillatelse for oppføring av enebolig og frittliggende garasje, som vi mottok 26.03.2024 med tilleggsdokumentasjon datert 24.04.2024.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent

1. Oppføring av enebolig
2. Oppføring av frittliggende garasje
3. Oppføring av forstøtningsmur

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang. Ferdigmelding for arbeidet på privat vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, og kan sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til OSS:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48369901

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om oppføring av enebolig med frittliggende garasje og forstøtningsmur den 26.03.2024 med tilleggsdokumentasjon mottatt 24.05.2024. Det ble avholdt forhåndskonferanse angående tiltaket – se BYGG-23/01719.

Søknaden omfatter:

1. Oppføring av enebolig
2. Oppføring av frittliggende garasje
3. Oppføring av forstøtningsmur



Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111 - enebolig <https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/31>

(BRA er bruksareal, BYA er bebygd areal)

Etasje	Boenheter eksisterende	Boenheter nye	BRA eksisterende	BRA nytt	BYA eksisterende	BYA nytt
H01		1		186,92		205,96
Sum		1		186,92		205,96

BYA bolig ligger på 169,67 m² og er dermed innenfor reguleringsplanens begrensninger.

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	7	2		1
Sum	7	2		1

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Gimlekollen III, med plan-id 196, vedtatt 28.11.1973, endret 26.04.2023.

Rekkefølgekrav er ivaretatt.

Spesielle forhold

Royalimpregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type royalimpregnert skjer dette på eget ansvar.

Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon: [Kristiansand kommune - Ferdigattest](#)

Adresse

Kommunens avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresse: Borghilds vei 41B. Ny adresse vil gjelde fra 01.06.2024 (se epost med dato som vedlegges vedtaket).

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til Kristiansand kommune, Parkvesenet. I deres uttalelse datert 17.04.2024 er det gitt tilbakemelding om at tiltaket ivaretar rekkefølgebestemmelse angående opparbeidelse av møteplass. Det er en forutsetning for godkjenning etter plan- og bygningsloven at vilkår fra Parkvesenet følges.

Tiltaket er nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at berørte naboer ble varslet, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn. Det har ikke kommet merknader/protester fra naboer (en merknad ble trukket).

Krav til plassering av tiltaket

Høydeplasseringen er angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote + 103,00 moh og topp møne fastsettes til kote + 108,50 moh med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter. Tiltaket er opplyst til ikke å skulle plasseres i nærheten eller over strømførende kabel, og ei heller i konflikt med vann og avløpsledninger. Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet. Dersom det ved

kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Avkjørsel

Utforming av eksisterende avkjørsel er uendret, men betjener nå 2 boenheter. Avkjørsel skal etableres i henhold til gjeldende regulering med maksimal bredde 7 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Parkering og uteareal

Det er krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonsplan, og skal opparbeides slik de er vist. Det er krav om 80 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er ikke vist på situasjonsplan, men bygningsmyndigheten legger denne til grunn og konkluderer med at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsarealer igjen på eiendommen etter gjennomføring av tiltak.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg er godkjent av ingeniørvesenet i P360 - sak 2024003917, 2024005040, 2024006851 og 2024008119. Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvar

Gjennomføringsplan

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet. Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del. Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Krav til tilgjengelighet

Alle hovedfunksjoner ligger på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivarettatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivarettatt.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus. Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jmfør pbl § 28-10.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfold

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Avstand til nabogrense:

Forstøtningsmur søkes plassert 0 og 0,9 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen Borghilds vei 41A, gårds- og bruksnummer 40/514 og fra Borghilds vei 43, gårds- og bruksnummer 40/518. Vi vurderer at forstøtningsmuren ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Vi legger vekt på at forstøtningsmuren blant annet ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom byggene, og at ansvar for brannsikring er ivarettatt i erklæringen.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere områdene i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenummer	Beløp
Enebolig	5033	30 000,-
Frittliggende garasje (gebyr satt til 0)		
Forstøtningsmur	5041	5 800,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		36 800,-

Faktura ettersendes tiltakshaver: Sørlandsk eiendom AS
Dvergsnesheia 37
4639 Kristiansand

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post t.letz@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Thomas Letz
byggesaksbehandler

Terje Axelsen
byggesak/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

2_KART_Situasjonsplan_0_D 507 Situasjonsplan
3_TEGN_TegningNyFasade_1_E 508 Fasade vest bolig øst garasje
4_TEGN_TegningNyFasade_2_E 504 Fasade Nord og Vest
6_TEGN_TegningNyPlan_4_E 501 Plan 1. etasje
7_TEGN_TegningNyttSnitt_5_E 506 Snitt
SV_ UTKAST - DELE-24_00884 - Delingstillatelse
Borghilds vei 41A og 41B - adresseskisse

Kopi til:
SØRLANDSK EIENDOM AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?

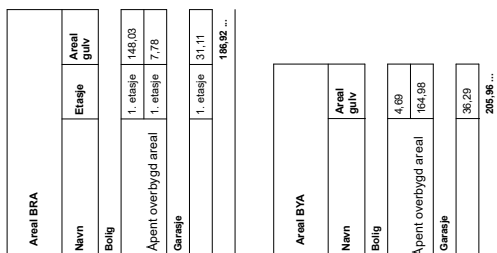
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland

tht. opplysninger fra tiltakshaver / foretak



Prosjekt	enebolig m/garasie	Borghildsvei 41	Kristiansand	40/517
----------	--------------------	-----------------	--------------	--------

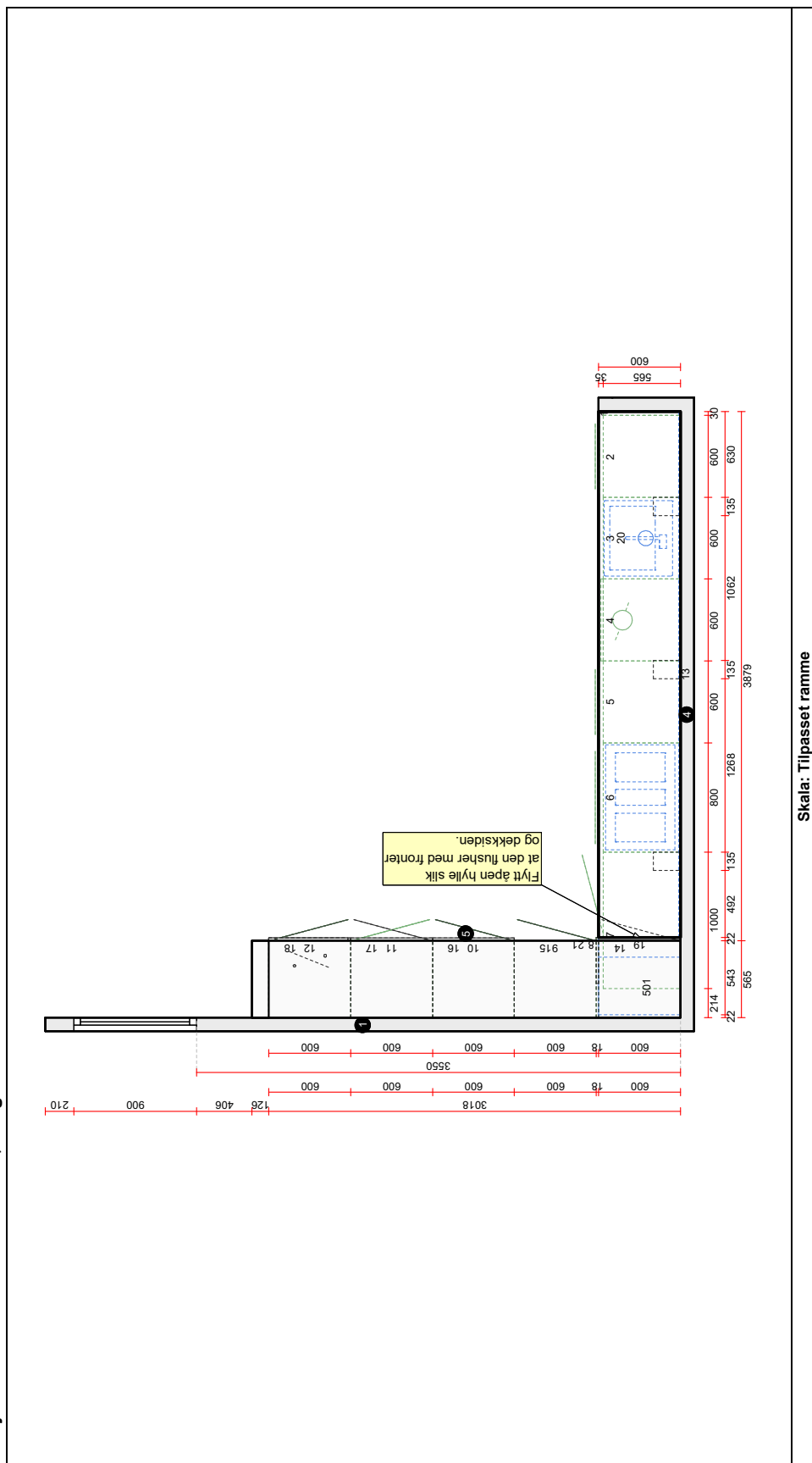
Kristiansand
40/517

Tegn :	Gosia	Prosjektnr.:	2568	Fase	fasader
--------	--------------	--------------	-------------	------	----------------

Type tegning: **Plan 1. etasje**

Flatnes Bygg Consult



**Strai Kjøkken Kristiansand AS**

Avenyen 32,
4636 KRISTIANSAND S
Telefon: 47452000 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: NO 993 288 330 MVA
E-Mail: kristiansand@strai.no
Hjemmeside:

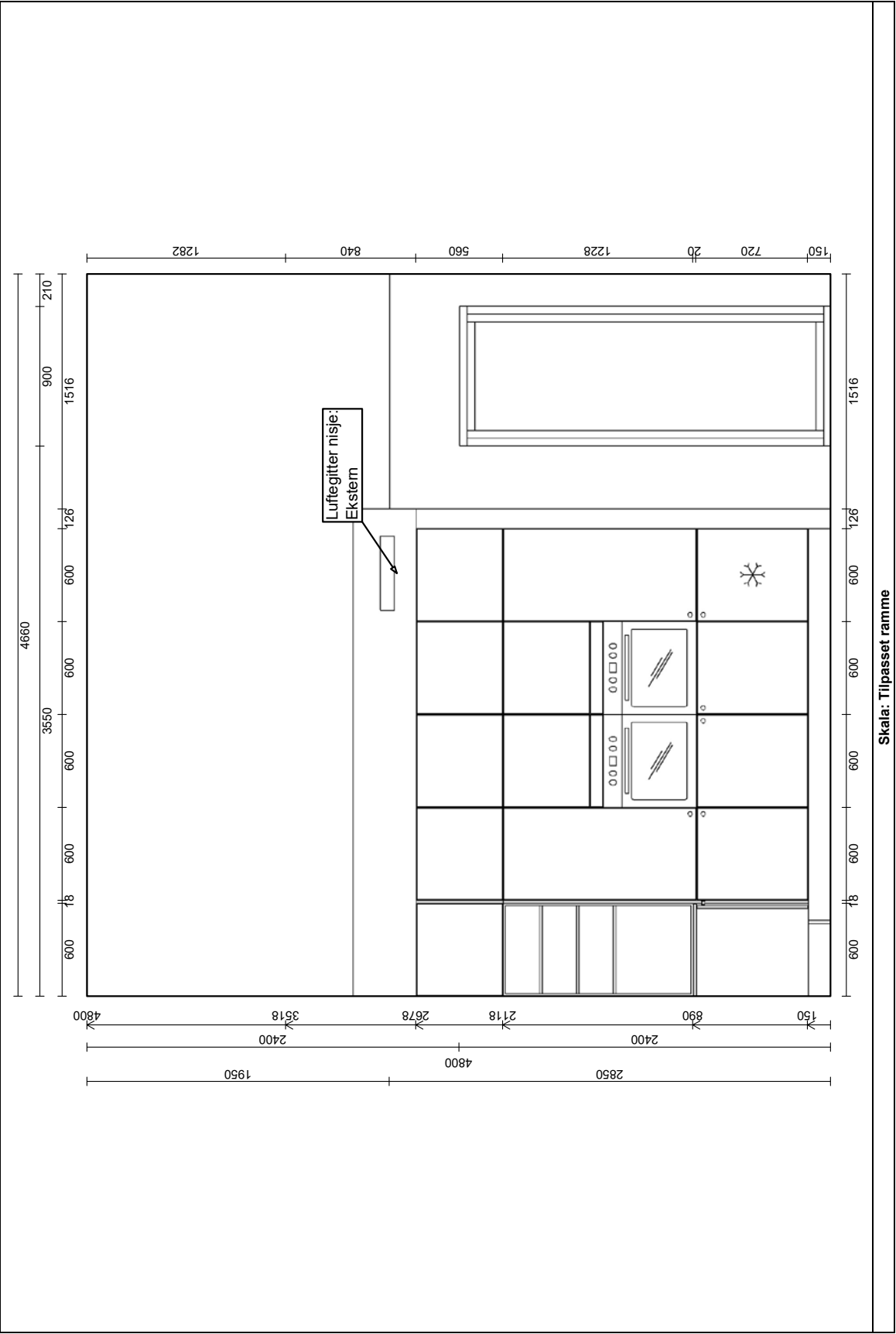
Strai Kjøkken 2024-4

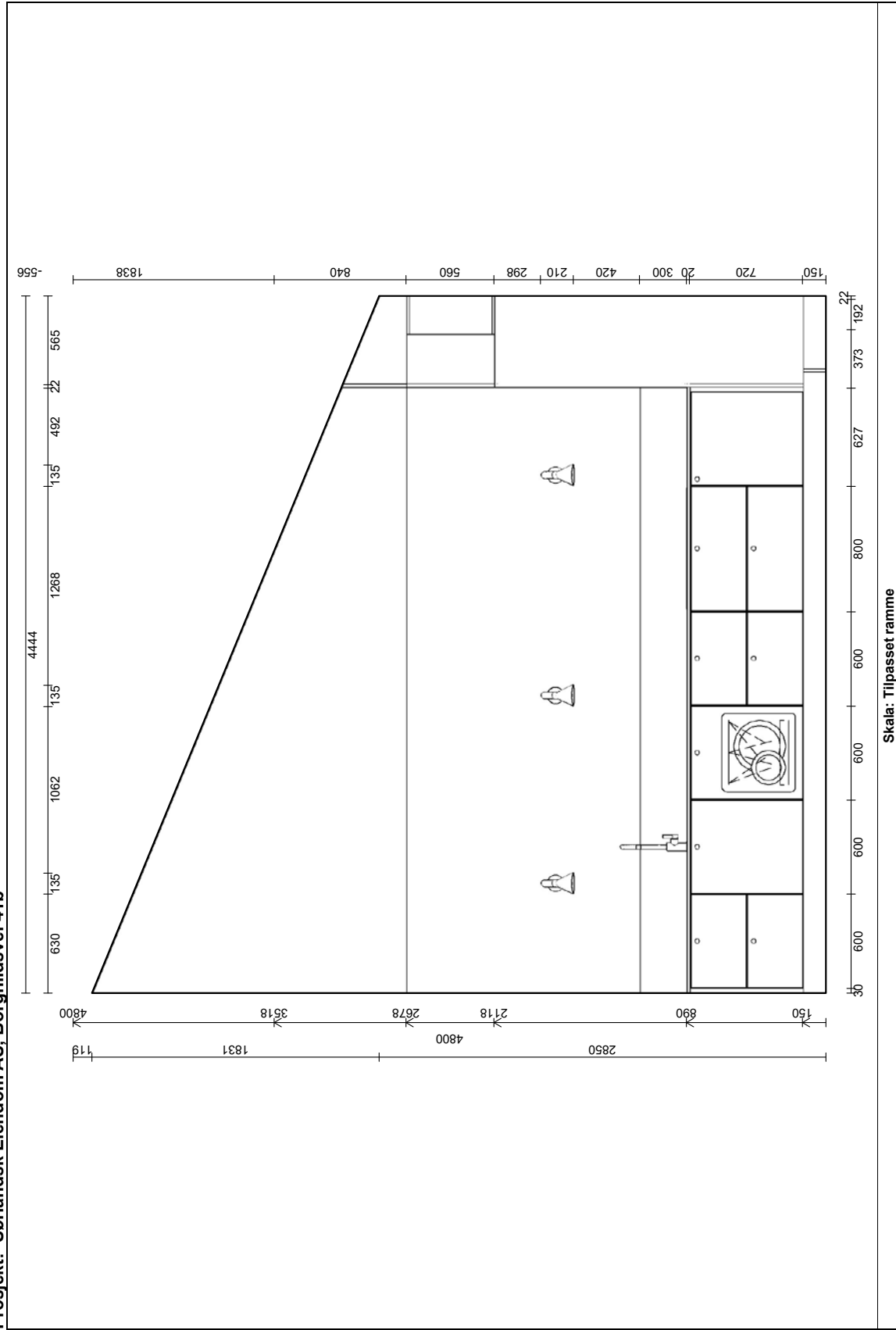
Kjøkken/garderobe
Femunden stående, Scala, 877

Kunde
Sørlandsd Eiendom AS
Borghildsvei 4 1b,
4633 KRISTIANSAND S
Tlf Tlf.priv.
Mobil 99535710 Faks
E-Mail knut@ostensvik.no>

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Gard Wedvik Side:1 (1)





MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

TILBUD

Tilbudsnr. :76789/1/3
Dato :22.01.2025
Selger :Gard Wedvik



Strai Kjøkken Kristiansand AS, Avenyen 32, 4636 KRISTIANSAND S
Telefon: 47452000 E-post: kristiansand@strai.no
Bankgiro: 3000.22.68368 Internett:
Foretaksreg.: NO 993 288 330 MVA

Kunde:
Sørlandsk Eiendom AS
Dvergsnesheia 37

Leveringsadresse:
Sørlandsk Eiendom AS
Borghildsvei 41b

4639 KRISTIANSAND S

4633 KRISTIANSAND S

Telefon (priv) :
Telefon (arb) :
Mobil :99535710
E-mail: knut@ostensvik.no>

Transport :
Leveringsbet :
Leveringstid :
Betaling :

Strai Kjøkken 2024-4
Kjøkken/garderobe
Skrogefarge
Finerte sider
Frontfarge
Grepsvalg
Plassering av håndtak
Skuffetype
Hviletvø

: Femunden stående, Scala, 877
: 010 Hvit Laminat m/tilnærmet frontfarge
: 027 Femunden Natur Eik Dekor
: Natur Eik Dekor
: Standard med grep
: Standard
: Scala
: Finerhvlle

KOMMENTARER:

Møbler

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
3	OB060921	Oppvaskskap 60cm m/kildesortering nederst og påmontert front. Skuffedybde:45cm		1,000	STK
4	BD060072O	Dør 716x596 mm for oppvaskmaskin		1,000	STK
5	KO060204	Kolonialseksjon 60cm m/2 skuffer		1,000	STK
5.1	IT060007	Redskapsinnredning i plast 60cm for Scala/Scala Plus		1,000	STK
5.2	IB060300	Utrekkbakke 60 cm Scala/Scala Plus H:9 D:50 cm		1,000	STK
5.3	GM060201	Antisklimatte for 60 cm		2,000	STK
6	KO080226	Kolonialseksjon 80 cm m/2 skuffer for benkeventilator m/kullfilter		1,000	STK
6.1	GM080201	Antisklimatte for 80 cm		2,000	STK
6.2	LG060005	Luffegitter for sokkel, sort		1,000	STK
7	HB100007	Hjørnebenk 100x60 cm m/60 cm dør	H	1,000	STK
8	SI197050	Løs dekside 196,8x58,7 cm		1,000	STK
9	MS060001	Høyskap 60 cm m/hyller	V	1,000	STK
10	ST060001	Stekeovnskap 60 cm m/2 dører, 71,6 cm i bunn	V	1,000	STK
10.1	UD000108	Tip-on, utkast for grepsfrie fronter,grå		1,000	STK
11	ST060001	Stekeovnskap 60 cm m/2 dører, 71,6 cm i bunn	H	1,000	STK
11.1	UD000108	Tip-on, utkast for grepsfrie fronter,grå		1,000	STK
12	KL060011	Høyskap for kjøll/frys	H	1,000	STK
12.1	LG060005	Luffegitter for sokkel, sort		1,000	STK
14	GO060002	Overskap 60 cm Dybde 56,5 cm (H:56 cm)	V	1,000	STK
14.1	UD000108	Tip-on, utkast for grepsfrie fronter,grå		1,000	STK
15	GO060002	Overskap 60 cm Dybde 56,5 cm (H:56 cm)	V	1,000	STK
15.1	UD000108	Tip-on, utkast for grepsfrie fronter,grå		1,000	STK
16	GO060002	Overskap 60 cm Dybde 56,5 cm (H:56 cm)	V	1,000	STK
16.1	UD000108	Tip-on, utkast for grepsfrie fronter,grå		1,000	STK
17	GO060002	Overskap 60 cm Dybde 56,5 cm (H:56 cm)	V	1,000	STK
17.1	UD000108	Tip-on, utkast for grepsfrie fronter,grå		1,000	STK
18	TS060402	Skap over kjøll m/lufting i bakkant (H:56 cm)	H	1,000	STK
18.1	UD000108	Tip-on, utkast for grepsfrie fronter,grå		1,000	STK
19	OS060287	Åpen hylle 60cm på benk, H:122,8 cm D:56,5 cm m/bunn (20 mm plate)		1,000	STK

Tilbehør

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
450	372000-41	Knopp Jubilee-28 - Mattsvart		15,000	st

Tilbudet gis for øvrig på de vilkår som fremgår av våre til enhver tid gjeldene salgs- og leveringsbetingelser. Ved aksept av tilbud/ordre, bekrefter kunden at disse betingelsene er vedtatt.

De til enhver tid gjeldene salgs- og leveringsbetingelsene finnes på www.strai.no/kundeservice. Om ønskelig kan kunden på forespørsel også få oversendt disse pr. e-post.

Vi håper De finner løsningen interessant, og ser frem til å høre fra Dem.

Med vennlig hilsen
Strai Kjøkken Kristiansand AS



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 40 Bnr.: 765 Fnr.: Snr.:

Adresse: Borghilds vei 41B

Areal i m²: 450

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 31.03.2025

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



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

Stadfestet 16. 01. 1969

Endring av planen, sist datert 09.01.2023

Fellesbestemmelser

§ 1.

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

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

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

§ 2.

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

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

§ 3.

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal tilpasses strøkets karakter.

§ 4.

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmur 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 slokkevann være gjennomført.

§13.

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

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

Godkjent av departementet 28.11.1973

Teknisk justering av §12 etter vedtak i bystyret.

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



Kristiansand
kommune

Terje Brådland
Borghilds vei 41A
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-25/00543-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.03.2025

Borghilds vei 41A, 40/517 - Riving av eksisterende og oppføring ny garasje - Tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 40 / 517
Tiltakshaver: Terje Brådland

Det vises til søknad om riving av eksisterende garasje og oppføring av ny, som vi mottok 25.02.2025.

Søknaden er godkjent, det vises til vedlagte tegninger og situasjonskart.

Det gis i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2, vedr. plassering av garasje.

Følgende tiltak er godkjent:

- Riving av eksisterende garasje – bygningsnr: 168198256.
- Oppføring av ny garasje.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Det må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 og § 19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtak.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
99245000

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden

Søknaden omfatter riving av eksisterende garasje (bygningsnr: 168198256), og oppføring av ny garasje.

Bebygd areal (BYA) ny garasje = 32,2 m² og bruksareal (BRA) = 27,7 m².

Garasjen tilpasses bolig med samme type kledning og saltak med takvinkel 23 grader.

Garasjen søkes oppført i nabogrense mot gnr. 40 bnr. 531 (nr. 39) og 2,3 meter fra grense mot gnr. 40 bnr. 517 (nr. 41B). Det foreligger signerte erklæringer fra naboer, jfr plan- og bygningsloven § 29-4.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 181 – Garasje

BYA = 32,2 og BRA = 27,7 m².

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Gimlekollen III, med plan-id 196, vedtatt 16.01.1969.

Bestemmelsene § 2 anfører bl.a at:

Det tillates at frittliggende garasjer kan oppføres min. 1 m fra nabogrense.

Omsøkte garasje vurderes å være i strid med bestemmelsen.

Tiltaket er ikke nabovarslet

Berørte naboer har signert avstandserklæring og det vurderes av søker som unødvendig med ytterligere nabovarsling.

Bygningsmyndigheten legger det til grunn.

Dispensasjon

Bygningsmyndigheten er klar på at omsøkte endring er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 2 vedr plassering, og er således ikke enig med søkers tolkning.

Det er, i tilfelle kommunen skulle være av en annen oppfatning, søkt om dispensasjon. Søknad om dispensasjon er ikke nabovarslet.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon, og som begrunnelse anføres bl.a følgende:

«Det er en garasje fra før inntil grense og det er ønskelig å erstatte denne med en ny, noe lengre mot øst. Man har innhentet signert samtykke fra nærmeste naboer og det vurderes at andre naboers interesser ikke blir berørt av at en ny garasje trekkes 1,7 m lengre inn på eiendommen. Med bakgrunn i dette vurderer vi at det kan unntas fra regulær nabovarsling, jf pbl § 21-3 og SAK 19 § 5-2.

Tiltakets lite kontroversielle natur er vesentlig i denne forbindelse; det gir liten endring i situasjonen at ny garasje av tilnærmet lik størrelse som den gamle, plasseres slik den er tiltenkt. Det er gode avstander til husene og ingen relevant sikt e.l. i denne retningen. Ny plassering av garasjen vil ha positive konsekvenser for 41B, som får mer luft og åpent området på nordsiden av huset.

Etter at 41B ble bygget er det også mer naturlig at garasjen til 41A plasseres noe lengre øst på tomten. En dispensasjon her vurderes som en formalitet.»

Bygningsmyndighetens vurdering:

Plan- og bygningslovens § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre riktig plassering av garasjer i forhold til omkringliggende eiendommer med tanke på sol og lysforhold, utsikt og vedlikehold. Omsøkte garasje vil, slik vi ser det, være til lite sjenanse med tanke på ovennevnte forhold. Eksisterende garasje har ligget helt inntil grensen mot naboen i mange år og en endret plassering vil ha liten betydning. Det vil heller være en fordel, ved at garasjen trekkes litt lengre bort fra nabohusene.

Bygningsmyndigheten viser til ovennevnte vurdering, og kan ikke se at en dispensasjon her setter hensynet bak bestemmelsen til side.

Det vurderes at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene i denne saken. Garasjen er tilnærmet lik i størrelse og trekkes lengre bort fra nabobebyggelsen, noe som gir litt mer luft rundt nordsiden av huset, spesielt med tanke på nr. 41 B. Vedrørende nabovarsling, så legger bygningsmyndigheten søkers vurdering til grunn.

Overvann

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jmfør pbl. § 28-10.

Privatrettslige rettigheter

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfold

Omsøkte tiltak gjelder riving av eksisterende og oppføring av ny på tilnærmet likt sted. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Ansvar

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Mindre tiltak på bebygd eiendom - frittliggende	5027	9 500,-
Dispensasjon – for mindre tiltak i boligområder	5070	4 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		14 500,-

Faktura ettersendes: Terje Brådlund, Borghilds vei 41A, 4633 Kristiansand.

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Med hilsen

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Geir Beurling
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
situasjonsplan
Fasader, Plan og Snitt

Kopi til:
FLATNES BYGG CONSULT AS

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

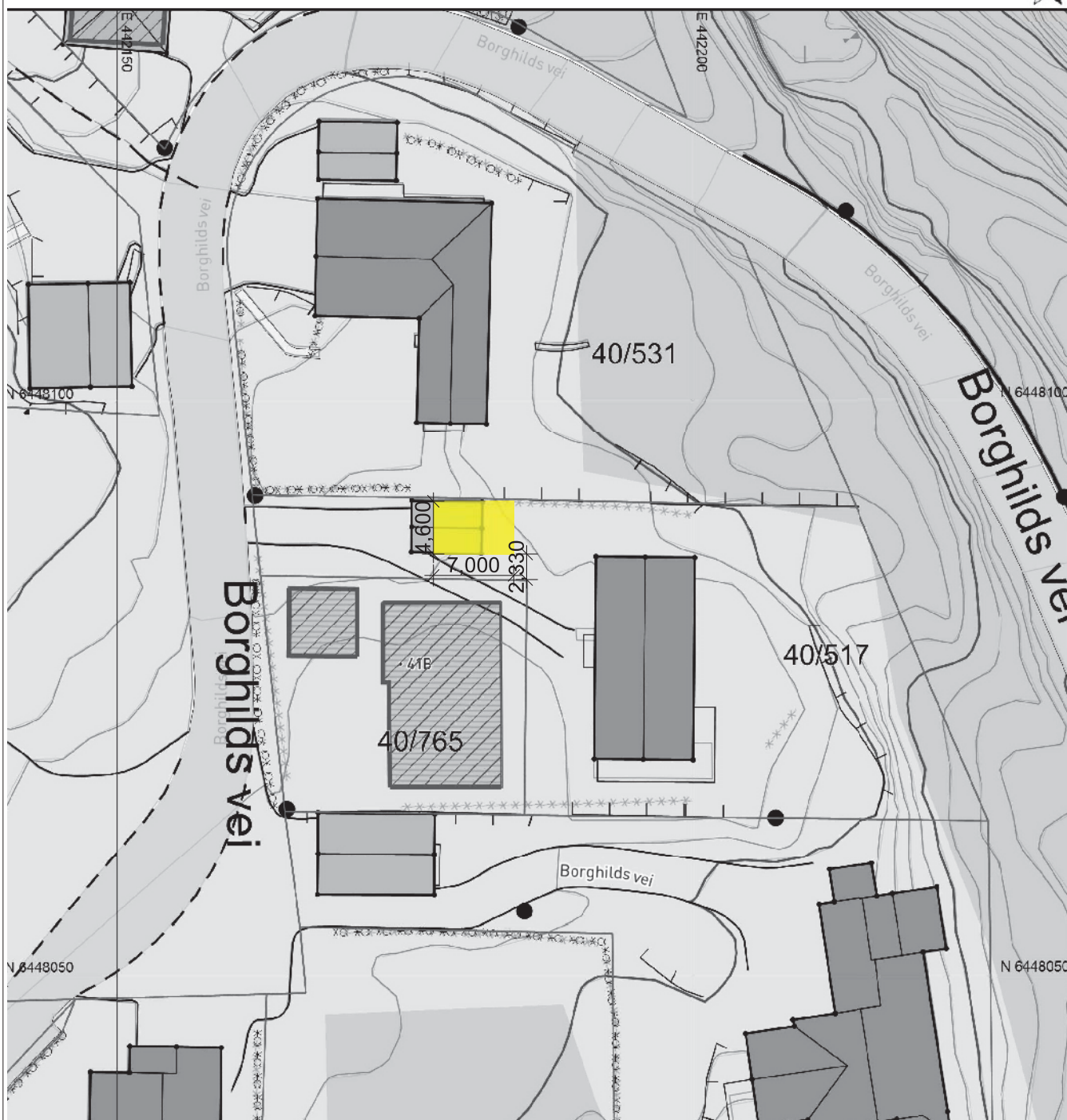


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.02.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



A		Plassering	19.02.25	MBT	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tiltakshaver

Terje Brådland

Prosjekt

Garasje

Borghilds vei 41A

Kommune:

Kristiansand

Gnr./Bnr./Festenr.:

40/517



Tegn : **MBT**

GODKJ.

Målestokk **1:500**

Dato **14.02.25**

Prosjektnr.: **5726**

Type tegning: **Situasjonsplan**

Tegningsnr.: **A21-001**

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

Kristiansand kommune
Plan og byggRekvirert iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
820 852 982
org.nr./fødselsnr.Arkivsaksnummer: 2024013186
OPPM-24/01422**ERKLÆRING OM VEIRETT, VANN OG AVLØP**

jf. pbl. §§ 27-1 – 27-4

Undertegnede eiere av gnr. 40, bnr. 517 erklærer for seg og etterfølgende eiere at gnr. 40, bnr. 765 har veirett over eiendommen som vist på kartet nedenfor.

Videre erklæres det at gnr. 40, bnr. 517 har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over gnr. 40, bnr. 765.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommene og kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982.

*KRISTIANSD**04-06-2024 Knut Andreas Dybdahl Østensvik*

Sted/dato

Sørlandsk Eiendom AS
ved Knut Andreas Dybdahl Østensvik
Eier av gnr.40, bnr.517 og bnr.765**927 055 384**

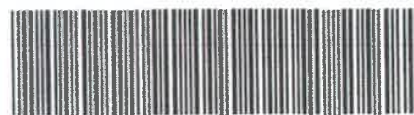
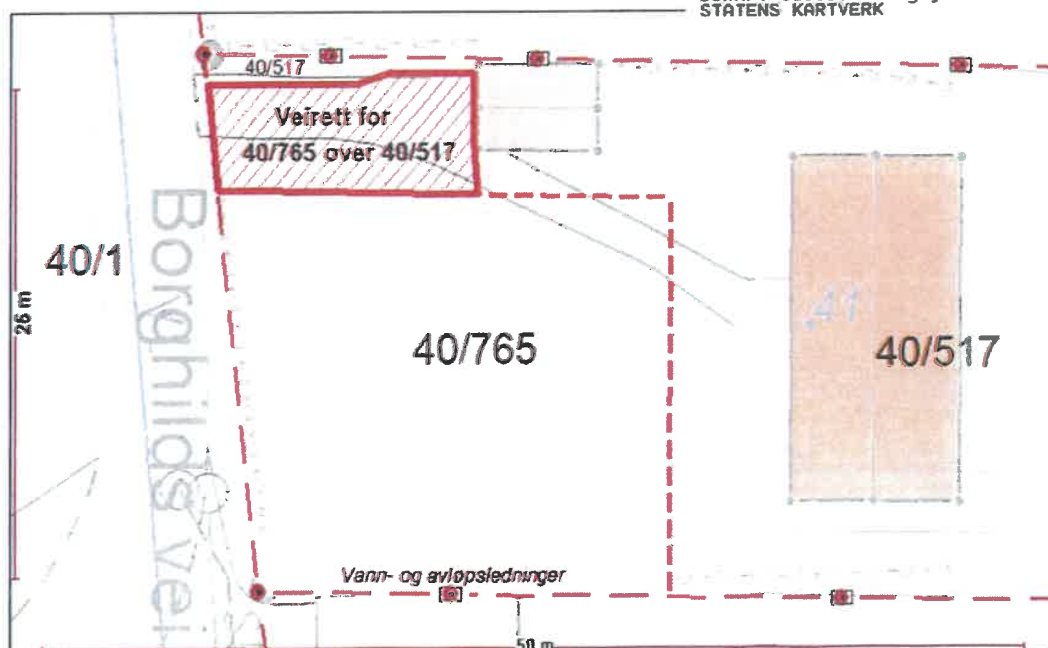
Organisasjonsnummer

Kristiansund 04/06-24 Morten Trædal

Sted/dato

Sørlandsk Eiendom AS
ved Morten Trædal
Eier av gnr.40, bnr.517 og bnr.765**927 055 384**

Organisasjonsnummer

Doknr: 1695813 Tinglyst: 12.07.2024
STATENS KARTVERK

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**Eiendom:**

Borghilds vei 41B, 4633 KRISTIANSAND S. Gnr. 40, bnr. 765 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

