

Holdalsnuten 30

5 soverom | 219 kvm | Enebolig



Velkommen til

Holdalsnuten 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
56	Nabolagsprofil
57	Tilstandsrapport
80	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Stor og velholdt enebolig med pent opparbeidet hage i sentralt og barnevennlig område - garasje - solrikt - flott utsyn

Prisantydning	10 900 000,-
Omkostninger	273 880,-
Totalpris	11 173 880,-
BRA-i	219 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1979
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Holdalsnuten 30 – en romslig og innholdsrik enebolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til skole, barnehage, dagligvare, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Boligen byr på en god og familievennlig planløsning med lyse oppholdsrom og rikelig med plass til både hverdag og selskap. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse.

Den pent opparbeidede hagen gir flotte utearealer med gode solforhold, og byr på fine soner for lek, avslapning og hyggelige stunder utendørs. Dette er et trygt og veletablert område som passer perfekt for barnefamilier.

En innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet – velkommen til visning!

Planløsning



Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



GENERERT
ILLUSTRASJON









AI
GENERERT
ILLUSTRASJON









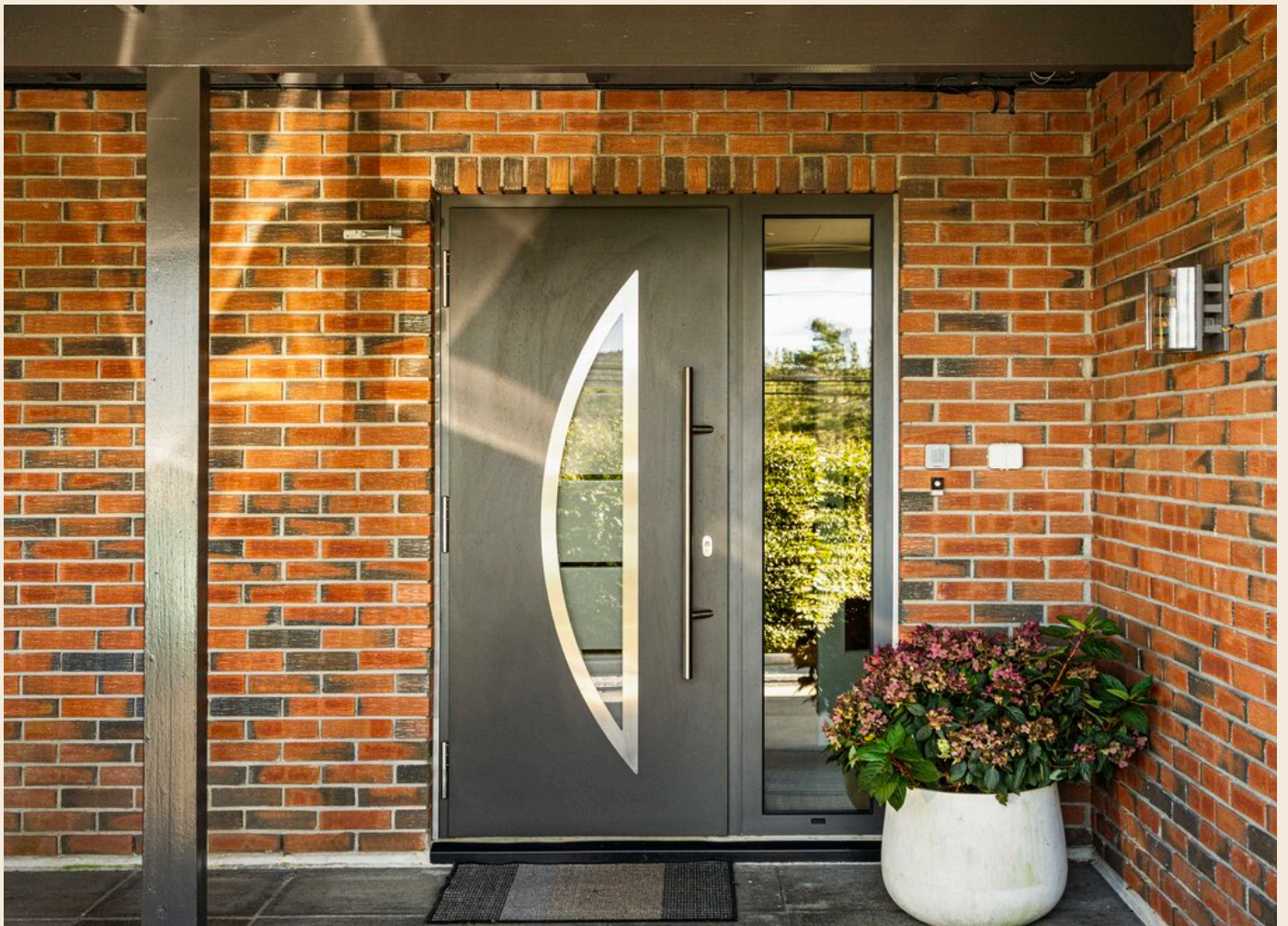












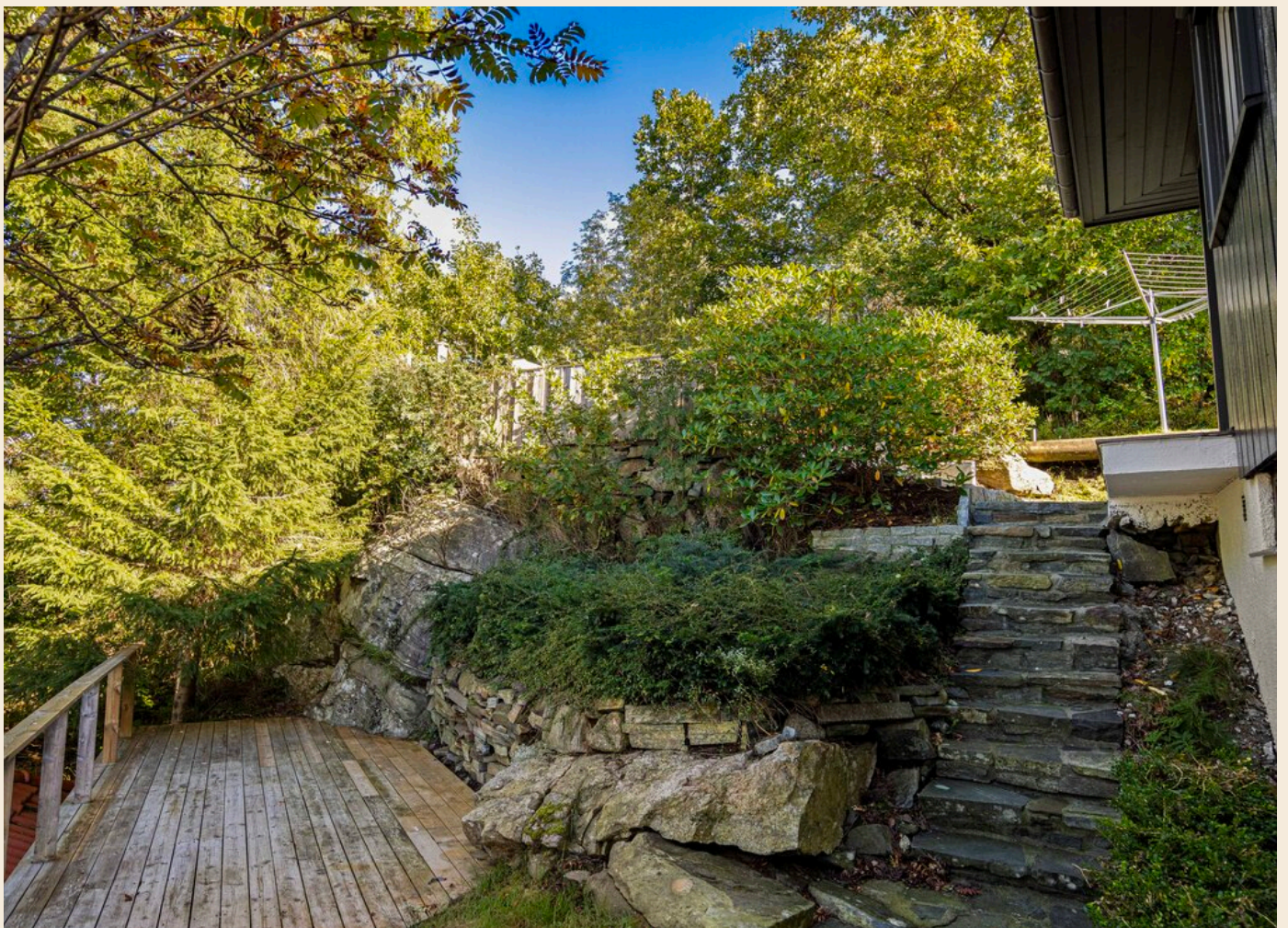
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0157/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Holdalsnuten 30, 4633 KRISTIANSAND S
Gnr 40, bnr 516 (ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Selgere
Charlotte Søgren Egerdahl
Tor Erik Egerdahl

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

273 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
293 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 173 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 193 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 219 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 243 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Underetasje: Hall m/trapp, stue, 3 soverom, bad, vaskerom og 2 boder
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongarea

2. etasje:
BRA-i: 111 kvm. 1. etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 57 kvm. Terrasse- og balkongarea

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasje
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA åpent areal i 1 etasje er balkonger og plattinger i tre i begge etasjer. Det er i tillegg store areal i oppkjørsel som ikke er målt opp av brostein og skifer på murte plattinger.

Innhold

Underetasje: Hall m/trapp, stue, 3 soverom, bad, vaskerom og 2 boder
1. etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom og bad

Standard

Underetasje

Hall med trapp
Velkommen til Holdalsnuten 30 og en romslig hall med trapp opp til hovedetasjen. Her er det god plass til oppbevaring og en praktisk inngangssone som gir et ryddig førsteinntrykk.

Stue
Koselig kjellerstue som egner seg perfekt som ekstra oppholdsrom, TV-stue eller et hyggelig sted for avslapning.

Soverom
Underetasjen byr på hele tre soverom, alle med plass til seng og oppbevaring – ideelt for familie, gjester eller

hjemmekontor.

Bad

Oppgradert bad fra 2025 med lyse fliser fra gulv til tak og elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater. Baderommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjdører i glass. Sensorstyrt elektrisk avtrekksvifte i tak, tilluft via spalte under dør samt ventiler i vindu gir god ventilasjon.

Vaskerom

Våtrommet har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til normal bruk.

Boder

To praktiske boder med gode oppbevaringsmuligheter.

1. etasje

Stue/kjøkken

Boligen har i dag en åpen løsning mellom stue og kjøkken som gir en luftig og romslig romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. En koselig peisovn gir både varme på kalde dager og en lun atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe, spisegruppe, TV-møbler og øvrig møblering.

Kjøkkenet er et nyere, lyst kjøkken fra HTH med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Videre er det installert vannstoppsystem og komfyrvakt, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. En praktisk kjøkkenøy gir rikelig med oppbevaring og en hyggelig sitteplass for to.

I tilknytning til kjøkkenet finnes et ekstra rom som egner seg godt til lagring av kjøkkenutstyr eller annet utstyr.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en stor og innbydende uteplass – perfekt for rolige dager og lange, hyggelige sommerkvelder.

Soverom

Etasjen byr på to soverom. Hovedsoverommet har eget bad og praktisk skyvedørsgarderobe. Det andre rommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad

Lyst og delikat bad med fliser fra gulv til tak i varme fargetoner og elektriske varmekabler i gulvet. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og elektrisk styrt avtrekksvifte.

Diverse

To luft-til-luft varmepumper – én i hver etasje
Varmtvannstank på ca. 200 liter
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer, med periodisk avtrekk via kjøkkenventilator og elektriske avtrekksvifter på våtrom

Parkering

I egen garasje og på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger:

Brostein er lagt langs hele innkjørselen - asfalt er lagt foran garasje. Helt nytt inngangsparti med nye fliser og inngangsdør fra Hørmann. Samtlige soverom er totalrenoverte, nytt bad i 1. etasje ferdig 2025. Nytt bad i 2. etasje ferdig 2024, Total renoverte soverom med innbygd garderobeskap. Nye gulv i hele 2. etasje og HTH kjøkken. Ny balkong er utvidet med montert glass uten innsyn. Ny el installasjon med sikringssskap og spott montert i soverom og begge bad. 20 cm tilleggsisolering på loft. Samtlige glass i samtlige vinduer på eiendommen er skiftet ut. Trinn i trapp er pusset opp. Ny terrasse i hagen bak kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

20. juni 1998

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen

byggningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 837055

Forsikret i: frende forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 bad 2 etg. Alt utført av håndverkere. Rørlegger Liene, Fevik. Flis Øvensen Flis AS.

Elektro, Elektromesteren. 1. etg. Rørlegger Sørvåg VVS, elektro Elektromesteren, Øvensen Flis noe jobb, ble syk. Egeninnsats på flislegging mm. Dokumentert i Boligmappa. Bilder av hele byggeprosessen og material lister.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg.

Liene VVS og Øvensen Flis, bilder fra flislegger. Lastet opp i boligmappa.

Arbeid utført oktober/nov 2023 Bad 1. etg. Alt fra vegger, nye våtromsplater, grunning, membraner og materialer brukt ligger i boligmappa. Sørvåg VVS, Øvensen Flis AS og egeninnsats april/mai 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på

tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny innvendig pipeforing montert for ca 20 år siden. Ny ovn i 2 etg også montert av murerfirma. Har ikke navn på dette. Var en forsikringsjobb. Terrasser: hage, bygget av undertegnede for 25 år siden av eier Balkong, bygget i 2016 sammen med snekkerkompis Terrasse bak garasje, bygget av eier for ca. 25 år siden. Hage bak hus, terrasse bygget av eier i 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Huset har alltid virket tørt i rom under terreng.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De siste 9 år er det gjort masse arbeider på det elektriske anlegget i huset, inkludert nye sikringer på alle kurser. 3 firma har utført dette, se Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Offentlig kontroll for ca 5 år siden. Ingen avvik.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye sluk koblet til eksisterende avløp. 2. etg. Liene VVS 1. etg. Sørvåg VVS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue revet i 2017, takk kjøkken etablert utført av Kleveland AS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt offentlig

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, yttervegg bak kjøkkeninnredning foret ut 7,5 cm og isolert ved montering nytt kjøkken. Utført av byggmester Kleveland AS. 20 cm isolasjon lagt over hele gulv på loft, egeninnsats 2022

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført for ca 20 år siden. Radon

nivå under tiltaksgrensen.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Bad 2. etg. Ingen feil, bygget nytt pga alder. Bad 1. etg. Det var noe fukt i vegg mellom bad og soverom. Ny vegg satt opp ifm renovering av bad. Vaskerom, hovedkran bør på sikt byttes ifølge rørlegger.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen?

Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente skader i underetasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: 1. Avtrekk over tak til bad og vaskerom . Har vært lekkasje rundt utvendig beslag. Tettet og tørt ifølge tilstandsrapport.

2. Fukt rundt pipe, beslag ok, men bør på sikt etablere ny pipehatt. 3. Har vært noe fukt under beslag i takvinkel over terrassen.

Utbedret med justering av taksten, maling av beslag og tetting med tjære masse. Bør på sikt byttes. 4. Benders takstein er veldig bra, kan gå på disse uten fare for at de knekker. 5. Ny papp under takstein bør vurderes etablert på sikt. 6. Vindu soverom oppe, hengsle høyre side dårlig. Vindu mot sør stue er dårlig og bør fornyes på sikt. Glass ok! 7. Varmluftfunksjon stekeovn virker ikke. Ellers bra stekeovn.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Store oppgraderinger gjort av godkjente elektrikere.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: For en del år siden var avløp tett. Ble spylt opp med høytrykk av firma som tar slike oppdrag. Vannskade november 2023. Lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken førte til vann på soverom under. Reparert, tørket og nytt tak på soverom lagt.

Utført av RecoverAS i regi av Frende forsikring. Årsak til lekkasje var mus som gnagde over vannledning til oppvaskmaskin.

Tiltak: Inspeksjon foretatt av Rentokil. Tiltak ble gjort, tetting av åpninger under kledning bakside og tetting av åpninger i mur i front av huset. Frende forsikring har dokumentasjon på dette. Ikke forekommet mus etter tiltak ble iverksatt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller

lignende.

Ja

Beskriv: 1. Det har enkelte vintre kommet mus inn i bolig. Etter befaring med Rentokil ifm vannskade, ble det gjort tiltak for å unngå mus i huset. Siden har vi ikke hatt dette problemet. Tiltak gjort i samarbeide med Frende forsikring. 2. Maur i tak på bad.

Ble oppdaget maur i tak på baderom i juni 2025. Frende forsikring satte inn skadedyr-bekjemper som fjernet maur og sprøytet gift for å sikre fjerning av problem. Nytt tak etablert i regi av Frende.

Offentlige og private forhold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport oktober 2025 i forhold til salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport okt. 2025

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Aldri vært oljetank på eiendommen

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Gjerde mot nabo bør fornyes eller fjernes. Dette er felles prosjekt med nabo.

Bygningssakkyndig

Bjørnholm Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte

Enebolig:

Taktekkingen er av tegltakstein lektet opp over undertak av tre med takpapp.

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall.

Halvdekkende

pipebeslag i metall. Luftehatt i metall. Stigetrinn for feier i

metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass som er skiftet ut i 2016 og 2021.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1 etasje.

Gulvet under terreng har belegget og er av betong.

Veggene har panel.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Det er plastsluk og smøremembran.

Utvendige trapper i mur og naturstein med rekkverk av smijern.

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feiluke. Pipe er rehabilitert med keramisk foring innvendig i pipeløp i 2005.

Garasje:

Frittliggende garasje oppført i mur og tre i 1979 med valmet takkonstruksjon. Garasje har veggkonstruksjon i

armert betong i 1 etasje. Det er tilbakefylt terreng mot fasade mot øst og nord. Utvendig er vegger pusset og malt over terreng. Det er 2 stk garasjevinduer i malt tre.

Det er Vippeport i malt tre. Det er garasjedør i malt tre.

Takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre. Undertak av takbord med takpapp. Tekking av teglstein lektet opp over undertak. Det er takrenner, takfotbeslag og utkast nedløp i plast. Det er lagt inn strøm til garasje til stikkontakt og lys. Garasje er for øvrig uinnredet og uisolert. Garasje fremstår som med godt vedlikehold og som opprinnelig bygget.

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av tegltakstein lektet opp over undertak av tre med takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og

kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall.
Halvdekkende pipebeslag i metall. Luftehatt i metall.
Stigetrinn for feier i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er fuktskjolder rundt gjennomføring av pipe og luftehatt. Det er målt fukt i trevirke på 19% som er over skadegrense.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- - Fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjon er mest sannsynlig på grunn av utettheter rundt pipe og luftehatt over tak. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i nær fremtid.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass som er skiftet ut i 2016 og 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Små vinduer med glass fra byggeår i underetasjen er mest sannsynlig punktert.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Platting i tre mot garasje.,TG3

Platting i tre med rekke i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- - Det bør påregnes å skifte ut råteskadet trevirke. - Det anbefales av sikkerhetsmessig årsak å etablere rekkverk i henhold til dagens forskrifter.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG2

Utvendige trapper i mur og naturstein med rekkverk av smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Andre utvendige forhold,TG3

Gjerde i tre og mur mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Felles gjerde med nabo i nr 28 er modent for utskifting.
Mur mot gjerde har setningsskader.

Tiltak

- Tiltak:
- - Utbedres i henhold til egne preferanser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det oppgitt at det tidligere er oppdaget spor etter mus og maur i etasjeskille ved skifting av tak i bad i 1 etasje. Omfang ble utbedret i regi av forsikringen. Det er også foretatt flere tiltak utvendig for å tette mulige adkomstveier.

Tiltak

- Andre tiltak:
- - Det anbefales ytterligere undersøkelser med tanke på skadedyr. Tiltak anbefales i henhold til resultat. Det er risiko for skjult omfang i konstruksjoner.

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger i senere år og bygget

er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendom ligger i følge Norges Geologiske Undersøkelses sitt aktsomhetskart i et område med høye forekomster.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke. Pipe er rehabilitert med keramisk foring innvendig i pipeløp i 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er avtrekksvifte på pipe over tak som ikke er i funksjon. Denne ble i sin tid montert på grunn av dårlig trekk i peis i stue i underetasjen. Peis er av den grunn ikke benyttet på mange år. Åpning i pipe for tidligere montert vedovn i hall er blendet med deksel. Det er sotrenn fra feieluke på loft.

Tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales en nærmere undersøkelse av peis og trekk i pipe før bruk av peis i underetasjen. Midlertidig tetting av hull i pipe i hall bør pusses igjen. - Feieluke på kaldtloft og årsak til sotrenn bør undersøkes nærmere. Tiltak anbefales i henhold til resultat. - Teglstein over tak må behandles med silikonholdig impregnering.

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel. Det er foretatt Fuktmåling med bruk av hammerelektrode gjennom ubehandlet furupanel og inn i bunnsvill i utforet vegg i bod i underetasjen. Det er målt 19% fukt som er over skadegrense.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Høyt fuktnivå i utforede vegger og gulv i rom under terreng har gjerne sammenheng med manglende/utilstrekkelig utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp med vinyl i trinn. Lakkert rekkverk og håndløper i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav

til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Våtrom

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom i underetasje fra byggeår 1979. Det er belegg med oppkant under dør. Elektriske varmekabler i murgulv. Det er plastsluk i gulv med lokalt fall. Det er badromspanel. Det er himlingsplater. Det er utslagsskum i metall. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Vaskerom er å regne som utgått på forventet levetid. Vaskerom er for øvrig i daglig bruk, men på grunn av alder bør det påregnes renovering i nær fremtid.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er foretatt fuktmåling i trevirke av furupanel i tilstøtende bod som viste at det er tørt. Det har ikke vært fysisk fuktpåkjening i rom. Det er målt indikasjoner på fukt under gulvbelegg. Det er også målt fukt over skadegrense i trevirke i utforet vegg mot grunnmur i bod som har tilsvarende konstruksjon som i vaskerom. Det er derfor risiko for liknende fuktbilde i utforet vegg i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Når vaskerom skal renoveres er det naturlig å foreta eventuell nødvendige tiltak.

1 etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- - Det benyttes dusjkabinett som må fortsatt benyttes på grunn av dagens løsning.

1 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ikke lokalt fall i henholdt til dagens krav i dusjsone rundt sluk.

Tiltak

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår. Rørrør er besikket i rørskap, ellers i rom. Rørrør til bad i underetasjen, ellers er rør fra byggeår. Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er flere steder grunnmursplast ligger nær og under terreng. Det er ikke montert klemlist over grunnmursplast.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- - Det bør monteres klemlist over grunnmursplast. Grunnmursplast bør føres over terreng. Tiltak anbefales for å redusere fuktpåkjenning av bygger grunn.

Terrengforhold,TG2

Terreng rundt og inn mot bolig er av ulik utforming fra grus og jord mot øst, ellers opparbeidet med trapper i mur og plattinger i tre og mur.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terreng skal ha fall bort fra byggegrunn for å redusere fuktpåkjenning mot grunnmur og bakenforliggende konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Tegninger: - Det er fremvist tegninger på befaring som stemmer med dagens bruk utover at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken i 1 etasje.

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

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

Håndverkertjenester: - Nymontering av 2 stk. luft til lift varmpumper, en i hver etasje i 2021. Varm opp AS. Ny eltilførsel utført av Elektroexperten AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Alle glass i store vinduer i 1 og underetasjen er skiftet i 2016 og 2 stk. store vinduer i 2022. Vågsbygd Glasservice AS har byttet de store, resten er utført ved egeninnsats. - Montert utvendig elektrisk styrt solskjerming på vindu i soverom og stue mot syd, samt på kjøkkenvindu mot vest i 2021. Varm opp AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Ny inngangsdør montert av Hørman AS i 2023. Dokumentasjon kan fremvises. - Pusset opp hall med fliser på gulv utført av Øvensen Flis AS i 2023. Dokumentasjon kan fremvises. - Overflater inkludert membran i bad i 1 etasje er renovert utover å bytte vannrør som er fra byggeår i 2023. Øvelsen Flis AS. Liene VVS AS var rørlegger. Elektromesteren AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Overflater inkludert membran i bad i underetasjen er renovert i 2025 inkludert rør i rør fra topp gulv og selve sluken i gulvet. Sørvåg AS er rørlegger. Øvensen Flis AS stop for innstøping av sluk og avretting av gulv. Membran og fliselegging er utført ved egeninnsats. Arbeid med egeninnsats er bra dokumentert med bilder som lastes opp på boligmappe.no - Det er skiftet sikringer i skap til automatsikringer i 2022 av Elektroexperten AS. Det er i tillegg utført flere tiltak på det elektriske i flere rom siden 2017 av ulike firma. Samsvarerklæringer ligger på boligmappe.no sammen med annen relevant informasjon.

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

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Tegninger: - Det er ikke fremvist tegninger på garasje.

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen

siste 5 år? Ja

Håndverkertjenester: - Det er skiftet ut inntakskabel fra bolig til garasje i 2020. Elektroexperten AS.

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

Enebolig

Standard : Normal standard i henhold til byggeår, oppgradert gjennom årenes løp.

Vedlikehold : Opplysninger gitt av eier: - Lagt brostein i oppkjørsel og oppgradert hageanlegg i 2021. Vågen & Hansen Utemiljø AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Utvidet balkong og etablert glassrekkverk i 2017. Egeninnsats og bistand fra bekjent tømrer. - Steintrapp på baksiden av bolig ble etablert i 2021. Egeninnsats. - Nymontering av 2 stk. luft til lift varmpumper, en i hver etasje i 2021. Varm opp AS. Ny eltilførsel utført av Elektroexperten AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Frittliggende treplattung med boblebad etablert i 2024. Egeninnsats. - Alle glass i store vinduer i 1 og underetasjen er skiftet i 2016 og 2 stk. store vinduer i 2022. Vågsbygd Glasservice AS har byttet de store, resten er utført ved egeninnsats. - Montert utvendig elektrisk styrt solskjerming på vindu i soverom og stue mot syd, samt på kjøkkenvindu mot vest i 2021. Varm opp AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Fasader er malt opp siste gang i mai 2025. Egeninnsats. - Tekking av teglstein, takrenner er nylig vasket over. Enkelte teglstein ble skiftet ut. - Åpnet opp mellom stue og kjøkken i 2017. Lagt parkett og pusset opp overflater samt skiftet kjøkkeninnredning. Byggmester Kleveland, HTH Kjøkken montører, elektriker EK Elektro AS, rørlegger Halvar Thoresen AS. - Det er opprinnelig 20 cm isolasjon i etasjeskille opp mot kaldtloft. I 2022 ble det etablert ytterligere 20 cm med isolasjon og gulv. Egeninnsats. - Alle soverom er oppgradert med nye overflater i senere tid. Egeninnsats og innleid firma. - Ny inngangsdør montert av Hørman AS i 2023. Dokumentasjon kan fremvises. - Pusset opp hall med fliser på gulv utført av Øvensen Flis AS i 2023. Dokumentasjon kan fremvises. - Overflater inkludert membran i bad i 1 etasje er renovert utover å bytte vannrør som er fra byggeår i 2023. Øvelsen Flis AS. Liene VVS AS var rørlegger. Elektromesteren AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Overflater inkludert membran i bad i underetasjen er renovert i 2025 inkludert rør i rør fra topp gulv og selve sluken i gulvet. Sørvåg AS er rørlegger. Øvensen Flis AS stop for innstøping av sluk og avretting av gulv. Membran og fliselegging er utført ved egeninnsats. Arbeid med egeninnsats er bra dokumentert med bilder som lastes opp på boligmappe.no - Det er skiftet sikringer i skap til automatsikringer i 2022 av Elektroexperten AS. Det er i tillegg utført flere tiltak på det elektriske i flere rom siden 2017 av ulike firma. Samsvarerklæringer ligger på boligmappe.no sammen med annen relevant informasjon. Kjente feil og mangler: - Det er noe rust innvendig i takrenner mot vest. - Det samme gjelder takfotbeslag over stort vindu mot vest. - Avtrekkesvifte på pipe over tak er ikke i bruk. Peis i stue i underetasjen

har for dårlig trekk etter renovering av pipe etter pipebrann i 2005. Peis er derfor ikke i bruk. - Glass i små vinduer i bad og vaskerom er sannsynligvis punktert. - Det er observert spor etter mus i etasjeskille mellom underetasjen og 1 etasje. Det er tatt mus i felle i kjøkkenskap. Det er utført tiltak i denne forbindelse våren 2024 etter befaring med Rentokil tettet mulige adkomstveier utvendig på baksiden mot terreng. Det er også tette i luftespalter i teglsteinsfasade. - I 2025 ble det i forbindelse med oppgradering av bad i underetasje ble det oppdaget fukt etter lekkasje fra avløpsrør fra vask på bad i 1 etasje også oppdaget Stokkmaur i etasjeskille. Skadeomfang etter vann og stokkmaur utbedret i regi av forsikringen.

Garasje

Standard : Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold : Opplysninger gitt av eier: - Det er skiftet ut inntakskabel fra bolig til garasje i 2020. Elektroexperten AS. - Fasader er malt opp siste gang i 2025. Egeninnsats. Kjente feil og mangler: - Det er behov for å kvitte opp rundt glass på garasjevinduer.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Stekeovn, ny induksjons Top fra Bosch (2025), innbygget kjøleskap AEG, og ny oppvaskmaskin fra ASKO (2025).

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Vaskemaskin og tørketrommel er mer enn 10 år gamle og de virker, men det er en del feil. Nytt kjøleskap (frittstående på rom tilknyttet kjøkken).

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Samtlige lamper og lysekroner følger ikke med. Montert reolsystem fra Mistral i stue, nytt kjøleskap som ikke er innbygd i siderom til kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19.000 kWh. Dette inkluderer billading og boblebad.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 385,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp abonnement og stipulert forbruk.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10.450,- pr år.

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 942,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 7 627,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Kristiansand kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 376 572,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 506 287,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Frende

Polisen: 837055

TV/Internett/Bredbånd

Telenor pluss alt i boks.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 969 kvm (Festetomt)

Festetomt.

Ifølge matrikkelkart fra kommunen ligger naboeiendommen (40/509) over tomtegrensen.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 12 965,- pr. år

Fstekontrakt datert: 03.03.1970

Festetid: 99

Regulering av festeavgift: Såvel fester som bortfester kan hvert 10. år kreve festeavgiften regulert under hensyn til endringer i rentenivået eller eiendommens verdi. Det tas ikke hensyn til verdøkning som skyldes festerens investering på tomta.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Dersom den offentlige prisregulering av festeavgifter er opphørt, og minnelig overenskomst ikke oppnås, treffes avgjørelse om regulering av festeavgiften ved voldgift etter § 15.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din start-destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling

Fra tilstadsrapporten:

Det er ikke foretatt radonmålinger i senere år og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt, sentralt og barnevennlig boligområde i Kristiansand på Gimlekollen. Området er veletablert og rolig, med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er trygge gang- og sykkelveier i nærområdet, samt gode leke- og friområder for barn. Samtidig har man enkel adkomst til sentrum og flotte turområder, noe som gir en praktisk og familievennlig hverdag.

Offentlig kommunikasjon

Bergtoras vei. bussholdeplass - Linje 19 - ca. 7 minutter i gåavstand.

Kristiansand stasjon - ca. 10 minutter i kjøreavstand.

Kristiansand Kjevik - ca. 19 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager

Bergtorasvei barnehage (0-5 år) - ca. 6 minutter i gåavstand.

Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år) - ca. 11 minutter i

gåavstand.

Presteheia barnehage (1-5 år) - ca. 16 minutter i gåavstand.

Skoler

Presteheia skole (1-7 kl.) - ca. 17 minutter i gåavstand.

Fagerholt skole (1-7 kl.) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.

Oddemarka skole (8-10 kl.) - ca. 8 minutter i kjøreavstand.

Havlimyra skole (8-10 kl.) - ca. 9 minutter i kjøreavstand.

Grim skole (8-10 kl.) - ca. 11 minutter i kjøreavstand.

Kristiansand katedralskole/Gimle - ca. 5 minutter i kjøreavstand.

Kvadraturen Skolesenter - ca. 10 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.04.1979.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigmelding for vann og avløp.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Underetasje:

Det er ikke vindu på badet i dag.

1. etasje:

Det er i dag åpnet opp mellom stue, kjøkken og gang i dag. Det er satt opp en dør i kant med badet og vegg mellom gangen og soverommet er fjernet i dag.

Fasade:

I dag er alle vinduene byttet ut som ett helt vindu uten sprosper. Det er i dag satt opp glassrekkverk på verandaen.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for garasjen.

Terrasser:

Dagens terrasse i 1. etasje er i dag bygd ut. Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattester for dette.

Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for terrassen bak garasjen.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulering og bestemmelser for plan nr. 195 Gimlekollen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/40/516:

11.03.1970 - Dokumentnr: 2086 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 296

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Betyr: Festekontrakt med vilkår.

Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

11.03.1970 - Dokumentnr: 2086 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Betyr: Festekontrakt med vilkår.

Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

11.03.1970 - Dokumentnr: 2086 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 296

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Betyr: Festekontrakt med vilkår.

Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

11.03.1970 - Dokumentnr: 2085 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:40 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1779862 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:40 Bnr:516

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. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Privatavtale:

Selger opplyser via egenerklæringen at det foreligger en privatavtale med naboen angående gjerde mellom dem. Det foreligger pr i dag ingen skriftlig avtale som meglerkontoret har mottatt. Selger opplyser at at gjerde bør fornyes eller fjernes.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 200,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg video kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 155 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. januar 2026

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal

Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Holdalsnuten 30

Nabolaget Gimlekollen vest - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	8 min 🚶 4.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	9 min 🚶 4.6 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	11 min 🚶 6.4 km
Kristiansand katedralskole/Gim...	5 min 🚶
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 🚶 5.2 km

Offentlig transport

🚶 Bergtoras vei Linje 19	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 🚶 5.5 km
🚶 Kristiansand Kjevik	19 min 🚶

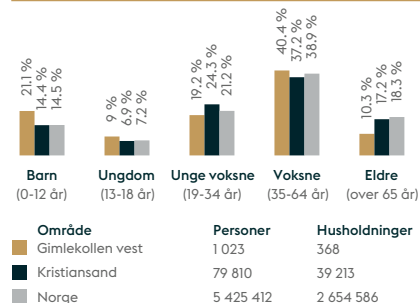
Barnehager

Bergtorasvei barnehage (0-5 år...) 61 barn	6 min 🚶 0.5 km
Lindtjønn FUS barnehage (1-5 år...) 90 barn	11 min 🚶 1 km
Presteheia barnehage (1-5 år) 109 barn	16 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Joker Gimle	21 min 🚶
Rema 1000 Fagerholt	5 min 🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

🚶 Gimletroll IK Trollbingen ved ...	5 min 🚶
🚶 Trollstua squashhall	5 min 🚶
🚶 Spicheren Treningscenter	21 min 🚶
🚶 EVO Fagerholt	5 min 🚶

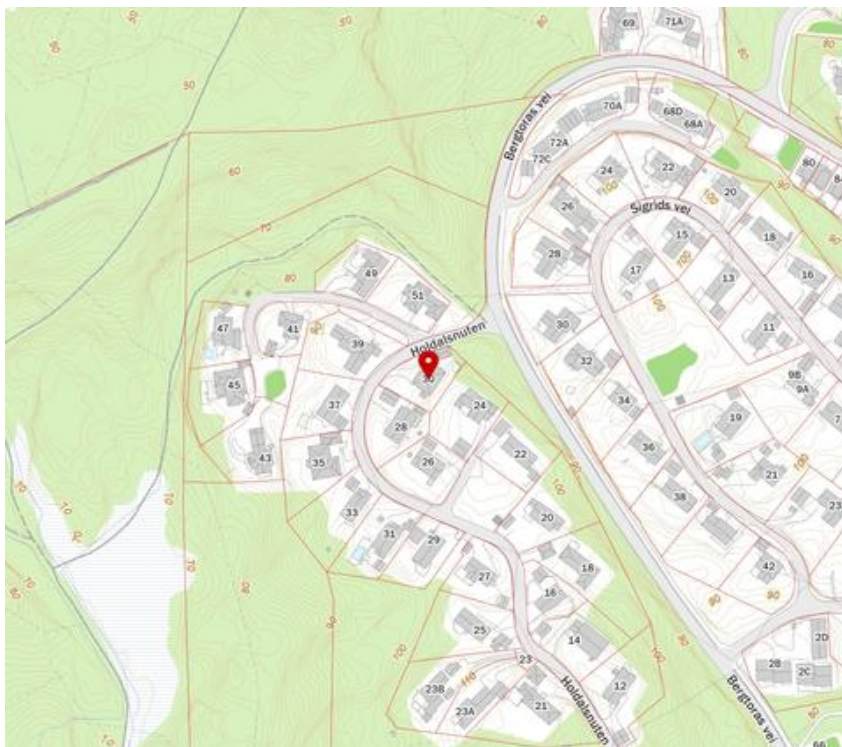
«Nærmiljøet, naturen, stillheten og det ligger meget sentralt til overfor det meste en barnefamilie trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100





Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Holdalsnuten 30, 4633 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 40, bnr. 516

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 07.10.2025

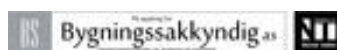
Oppdragsnr.: 20322-1213

Referansenummer: OI2825

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



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

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.

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtmurer
- 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Frittliggende enebolig oppført i 1979 beliggende i etablert boligområde på Gimlekollen i Kristiansand kommune. På eiendom er det også en frittliggende garasje. Bolig er oppført i tre og mur i 2 etasjer pluss kaldtloft under valmet takkonstruksjon. Bolig har en god planløsning og fremstår med bra vedlikeholdt ute og inne. De fleste overflater i oppholdsrom er oppgradert i senere tid inkludert bad i underetasje og bad1 etasje. Nyere kjøkkeninnredning fra HTH.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Fuktskjolder i takkonstruksjon på kaldtloft indikerer utettheter rundt pipe og luftehatt som må utbedres i nær fremtid.
- Det er risiko for skjult omfang etter mus.
- Vaskerom i underetasjen er utgått på forventet levetid og bør påregnes å renovere i nær fremtid.
- Gjerde i tre mellom naboer må påregnes å utbedres i nær fremtid.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger:

- Det er fremvist tegninger på befaring som stemmer med dagens bruk utover at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken i 1 etasje.

Garasje

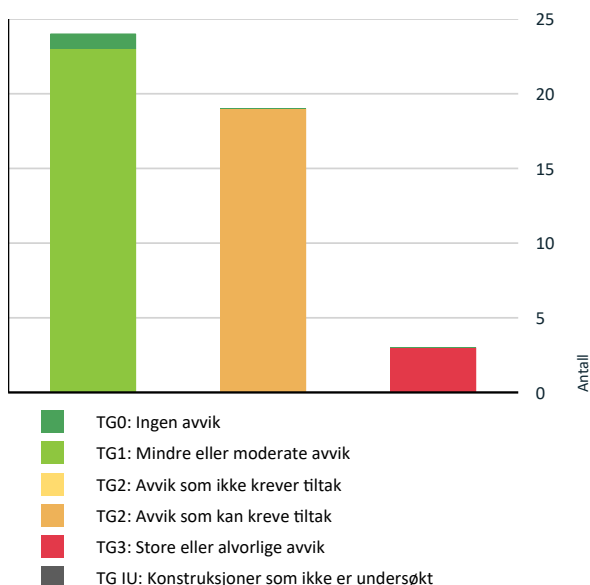
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det er ikke fremvist tegninger på garasje.

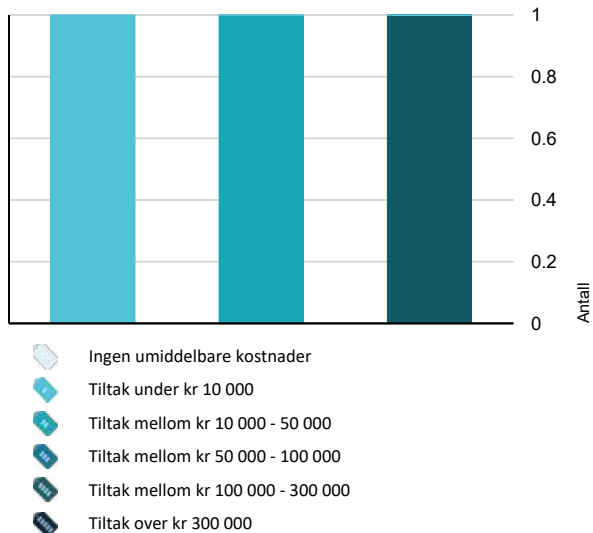
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- Utvendig > Platting i tre mot garasje. [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

🚩 **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

🚩 **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1979

Kommentar
I følge eier

Standard

Normal standard i henhold til byggeår, oppgradert gjennom årenes løp.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Lagt brostein i oppkjørsel og oppgradert hageanlegg i 2021. Vågen & Hansen Utemiljø AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Utvidet balkong og etablert glassrekkeverk i 2017. Egeninnsats og bistand fra bekjent tømrer.
- Steintrapp på baksiden av bolig ble etablert i 2021. Egeninnsats.
- Nymontering av 2 stk. luft til lift varmepumper, en i hver etasje i 2021. Varm opp AS. Ny ertilførsel utført av Elektroexperten AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Frittliggende treplattning med boblebad etablert i 2024. Egeninnsats.
- Alle glass i store vinduer i 1 og underetasjen er skiftet i 2016 og 2 stk. store vinduer i 2022. Vågsbygd Glasservice AS har byttet de store, resten er utført ved egeninnsats.
- Montert utvendig elektrisk styrt solskjerming på vindu i soverom og stue mot syd, samt på kjøkkenvindu mot vest i 2021. Varm opp AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Fasader er malt opp siste gang i mai 2025. Egeninnsats.
- Tekking av teglstein, takrenner er nylig vasket over. Enkelte teglstein ble skiftet ut.
- Åpnet opp mellom stue og kjøkken i 2017. Lagt parkett og pusset opp overflater samt skiftet kjøkkeninnredning. Byggmester Kleveland, HTH Kjøkken monterer, elektriker EK Elektro AS, rørlegger Halvar Thoresen AS.
- Det er opprinnelig 20 cm isolasjon i etasjeskille opp mot kaldtloft. I 2022 ble det etablert ytterligere 20 cm med isolasjon og gulv. Egeninnsats.
- Alle soverom er oppgradert med nye overflater i senere tid. Egeninnsats og innleid firma.
- Ny inngangsdør montert av Hørman AS i 2023. Dokumentasjon kan fremvises.
- Pusset opp hall med fliser på gulv utført av Øvensen Flis AS i 2023. Dokumentasjon kan fremvises.
- Overflater inkludert membran i bad i 1 etasje er renoveret utover å bytte vannrør som er fra byggeår i 2023. Øvelsen Flis AS. Liene VVS AS var rørlegger. Elektromesteren AS. Dokumentasjon kan fremvises.

- Overflater inkludert membran i bad i underetasjen er renoveret i 2025 inkludert rør i rør fra topp gulv og selve sluken i gulvet. Sørvåg AS er rørlegger. Øvensen Flis AS stop for innstøping av sluk og avretting av gulv. Membran og fliselegging er utført ved egeninnsats. Arbeid med egeninnsats er bra dokumentert med bilder som lastes opp på boligmappa.no
- Det er skiftet sikringer i skap til automatsikringer i 2022 av Elektroexperten AS. Det er i tillegg utført flere tiltak på det elektriske i flere rom siden 2017 av ulike firma. Samsvarerklæring ligger på boligmappa.no sammen med annen relevant informasjon.

Kjente feil og mangler:

- Det er noe rust innvendig i takrenner mot vest.
- Det samme gjelder takfotbeslag over stort vindu mot vest.
- Avtrekkesvifte på pipe over tak er ikke i bruk. Peis i stue i underetasjen har for dårlig trekk etter renovering av pipe etter pipebrann i 2005. Peis er derfor ikke i bruk.
- Glass i små vinduer i bad og vaskerom er sannsynligvis punktert.
- Det er observert spor etter mus i etasjeskille mellom underetasjen og 1 etasje. Det er tatt mus i felle i kjøkkenskap. Det er utført tiltak i denne forbindelse våren 2024 etter befaring med Rentokil tettet mulige adkomstveier utvendig på baksiden mot terreng. Det er også tette i luftspalter i teglsteinsfasade.
- I 2025 ble det i forbindelse med oppgradering av bad i underetasje ble det oppdaget fukt etter lekkasje fra avløpsrør fra vask på bad i 1 etasje også oppdaget Stokkmaur i etasjeskille. Skadeomfang etter vann og stokkmaur utbedret i regi av forsikringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein lektet opp over undertak av tre med takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Halvdekkende pipebeslag i metall. Luftehatt i metall. Stigerinn for feier i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med musetetting på tilfeldig valgt stikkprøve.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder rundt gjennomføring av pipe og luftehatt. Det er målt fukt i trevirke på 19% som er over skadegrense.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Fuktskjolder rundt gjennomføringer i takkonstruksjon er mest sannsynlig på grunn av utettheter rundt pipe og luftehatt over tak. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i nær fremtid.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass som er skiftet ut i 2016 og 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Små vinduer med glass fra byggeår i underetasjen er mest sannsynlig punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2023, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre fra byggeår.

TG 1 Frittliggende platting i tre med rekkverk i tre mot nordøst.

Platting i tre med rekkverk i tre oppført i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Platting i tre med drivhus.

Platting i tre på mark.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 3 Platting i tre mot garasje.

Platting i tre med rekke i tre.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

- Det bør påregnes å skifte ut råteskadet trevirke.
- Det anbefales av sikkerhetsmessig årsak å etablere rekkverk i henhold til dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i glass med adkomst fra stue/kjøkken er oppgradert og utvidet i 2017.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i mur og naturstein med rekkverk av smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 3 Andre utvendige forhold

Gjerde i tre og mur mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles gjerde med nabo i nr 28 er modent for utskifting. Mur mot gjerde har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedres i henhold til egne preferanser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Uluk alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasjen og 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det oppgitt at det tidligere er oppdaget spor etter mus og maur i etasjeskille ved skifting av tak i bad i 1 etasje. Omfang ble utbedret i regi av forsikringen. Det er også foretatt flere tiltak utvendig for å tette mulige adkomstveier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser med tanke på skadedyr. Tiltak anbefales i henhold til resultat. Det er risiko for skjult omfang i konstruksjoner.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i senere år og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendom ligger i følge Norges Geologiske Undersøkelers sitt aktsomhetskart i et område med høye forekomster.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke. Pipe er rehabilitert med keramisk foring innvendig i pipeløp i 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avtrekksvifte på pipe over tak som ikke er i funksjon. Denne ble i sin tid montert på grunn av dårlig trekk i peis i stue i underetasjen. Peis er av den grunn ikke benyttet på mange år. Åpning i pipe for tidligere montert vedovn i hall er blendet med deksel. Det er sotrenn fra feieluke på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales en nærmere undersøkelse av peis og trekk i pipe før bruk av peis i underetasjen. Midlertidig tetting av hull i pipe i hall bør pusses igjen.
- Feieluke på kaldtloft og årsak til sotrenn bør undersøkes nærmere. Tiltak anbefales i henhold til resultat.
- Teglstein over tak må behandles med silikonholdig impregnering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har panel. Det er foretatt Fuktmåling med bruk av hammerelektrode gjennom ubehandlet furupanel og inn i bunnsvill i utforet vegg i bod i underetasjen. Det er målt 19% fukt som er over skadegrense.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Høyt fuktnivå i utforede vegger og gulv i rom under terreng har gjerne sammenheng med manglende/utilstrekkelig utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med vinyl i trinn. Lakkert rekkverk og håndløper i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Overflater er skiftet ut inkludert membran. Sluk i gulv er skiftet og rørirør er skiftet fra gulv og opp på bad. Egeninnsats er flisearbeid og membran. Dokumentasjon på utførelse ligger på boligmappa.no

Det er flis på gulv med elektriske varmekabler i murstein. Det er Flis på vegg. Det er malte plater i tak. Det er badersinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er dusjdører i glass. Det er sensorstyrt elektrisk avtrekksvifte i tak. Det er spalte for tilluft under dør og ventiler i vindu.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Årstall: 2025

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte for tilluft under dør og ventiler i vinduer.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nylig oppgradert i 2025. Det er ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Årstall: 1979 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom i underetasje fra byggeår 1979. Det er belegg med oppkant under dør. Elektriske varmekabler i murgulv. Det er plastsluk i gulv med lokalt fall. Det er baderomspanel. Det er himlingsplater. Det er utslagskum i metall. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom er å regne som utgått på forventet levetid. Vaskerom er for øvrig i daglig bruk, men på grunn av alder bør det påregnes renovering i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er foretatt fuktmåling i trevirke av furupanel i tilstøtende bod som viste at det er tørt. Det har ikke vært fysisk fuktpåkjennning i rom.

Det er målt indikasjoner på fukt under gulvbelegg. Det er også målt fukt over skadegrense i trevirke i utforet vegg mot grunnmur i bod som har tilsvarende konstruksjon som i vaskerom. Det er derfor risiko for liknende fuktbylde i utforet vegg i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Når vaskerom skal renoveres er det naturlig å foreta eventuell nødvendige tiltak.



1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Bad i 1 etasje er oppgradert i 2023 med nye overflater og membran. Slik i gulv er byttet, resterende røropplegg er fra byggeår.

Det er flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er plastsluk i gulv. Det er flis på vegg. Det er malt mdf panel i tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er vegghengt klosett. Det er dusjkabinett. Det er sensorstyrt elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt mdf panel.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det benyttes dusjkabinett som må fortsatt benyttes på grunn av dagens løsning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lokalt fall i henholdt til dagens krav i dusjsone rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstill: 2023 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte for tilluft under dør og ventil i vindu.

Årstill: 2024 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nylig oppgradert i 2025. Det er ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår. Rørrør er besiktiget i rørskap, ellers i rom. Rørrør til bad i underetasjen, ellers er rør fra byggeår. Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og periodisk avtrekk via kjøkkenventilator og elektriske avtrekksvifter på våtrom.

TG 1 Varmesentral

2 stk luft til luft varmepumper. En i hver etasje.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringssskap i hall.

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.
1979
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 samsvarerklæring?
Ja
- Det er skiftet sikringer i skap til automatsikringer i 2022 av Elektroexperten AS. Det er i tillegg utført flere tiltak på det elektriske i flere rom siden 2017 av ulike firma. Samsvarerklæringer ligger på boligmappa.no sammen med annen relevant informasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

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.

Brannmelder i tak i stue/kjøkken i 1 etasje og i tak i hall og 2 soverom i underetasjen. 6 kg brannslukningsapparat i soverom i 1 etasje.

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

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er flere steder grunnmursplast ligger nær og under terreng. Det er ikke montert klemlist over grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør monteres klemlist over grunnmursplast. Grunnmursplast bør føres over terreng. Tiltak anbefales for å redusere fuktpåkjenning av byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt og inn mot bolig er av ulik utforming fra grus og jord mot øst, ellers opparbeidet med trapper i mur og plattinger i tre og mur.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder på baksiden mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng skal ha fall bort fra byggegrunn for å redusere fuktpåkjenning mot grunnmur og bakenforliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar
I følge eier

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Det er skiftet ut inntakskabel fra bolig til garasje i 2020. Elektroexperten AS.
- Fasader er malt opp siste gang i 2025. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:

- Det er behov for å kvitte opp rundt glass på garasjevinduer.

Beskrivelse

Frittliggende garasje oppført i mur og tre i 1979 med valmet takkonstruksjon. Garasje har veggkonstruksjon i armert betong i 1 etasje. Det er tilbakefylt terreng mot fasade mot øst og nord. Utvendig er vegger pusset og malt over terreng. Det er 2 stk garasjevinduer i malt tre. Det er Vippeport i malt tre. Det er garasjedør i malt tre. Takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre. Undertak av takbord med takpapp. Tekking av teglstein lektet opp over undertak. Det er takrenner, takfotbeslag og utkast nedløp i plast. Det er lagt inn strøm til garasje til stikkontakt og lys. Garasje er for øvrig uinnredet og uisolert. Garasje fremstår som med godt vedlikehold og som opprinnelig bygget.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Tekking, takrenner og undertak er mer en halvgått på forventet levetid. Det gir risiko for at utetthet plutselig kan oppstå.
- Terreng heller inn mot garasje mot øst. Det gir økt fuktpåkjenning mot grunnmur. Innvendig er det lagret ved langs hele veggen, og derfor ikke undersøkt med tanke på fuktinntrenging. Må undersøkes nærmere.
- Det er heller ikke registrert fuktsperre mot grunnmur til garasje. Drenering er fra byggeår. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med drenering og fuktsikring.

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

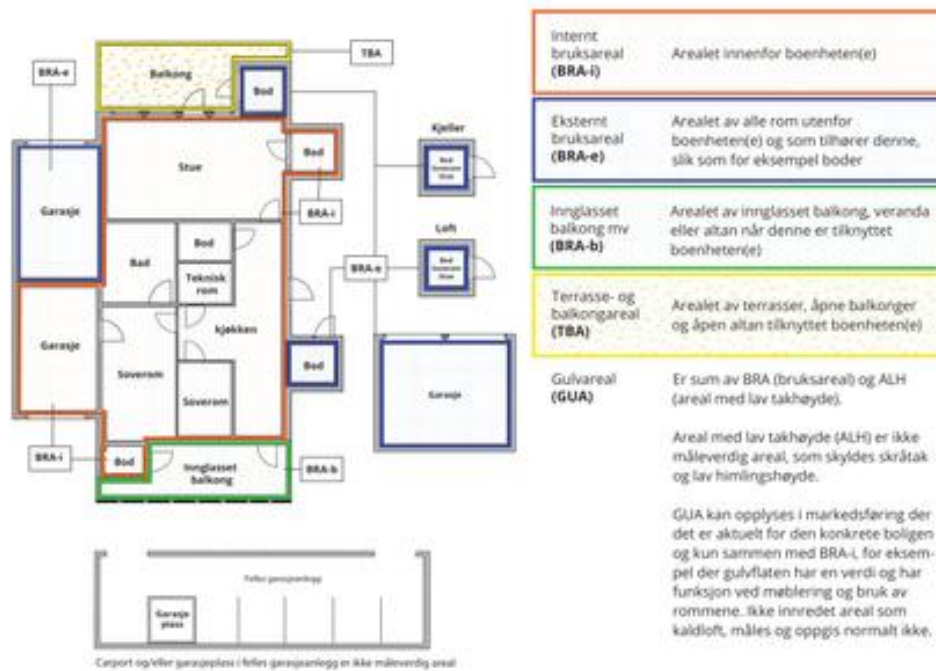
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	108			108	45
1 etasje	111			111	57
SUM	219				102
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod, bod 2		
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

TBA åpent areal i 1 etasje er balkonger og plattinger i tre i begge etasjer. Det er i tillegg store areal i oppkjørsel som ikke er målt opp av brostein og skifer på murte plattinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger:

- Det er fremvist tegninger på befaring som stemmer med dagens bruk utover at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken i 1 etasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Nymontering av 2 stk. luft til lift varmepumper, en i hver etasje i 2021. Varm opp AS. Ny ertilførsel utført av Elektroexperten AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Alle glass i store vinduer i 1 og underetasjen er skiftet i 2016 og 2 stk. store vinduer i 2022. Vågsbygd Glasservice AS har byttet de store, resten er utført ved egeninnsats.
- Montert utvendig elektrisk styrt solskjerming på vindu i soverom og stue mot syd, samt på kjøkkenvindu mot vest i 2021. Varm opp AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Ny inngangsdør montert av Hørman AS i 2023. Dokumentasjon kan fremvises.
- Pusset opp hall med fliser på gulv utført av Øvensen Flis AS i 2023. Dokumentasjon kan fremvises.
- Overflater inkludert membran i bad i 1 etasje er renoveret utover å bytte vannrør som er fra byggeår i 2023. Øvensen Flis AS. Liene VVS AS var rørlegger. Elektromesteren AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Overflater inkludert membran i bad i underetasjen er renoveret i 2025 inkludert rør i rør fra topp gulv og selve sluken i gulvet. Sørvåg AS er rørlegger. Øvensen Flis AS stop for innstøping av sluk og avretting av gulv. Membran og fliselegging er utført ved egeninnsats. Arbeid med egeninnsats er bra dokumentert med bilder som lastes opp på boligmappa.no
- Det er skiftet sikringer i skap til automatsikringer i 2022 av Elektroexperten AS. Det er i tillegg utført flere tiltak på det elektriske i flere rom siden 2017 av ulike firma. Samsvarerklæringer ligger på boligmappa.no sammen med annen relevant informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:
- Det er ikke fremvist tegninger på garasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkertjenester:
- Det er skiftet ut inntakskabel fra bolig til garasje i 2020. Elektroexperten AS.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	10
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig S-rom i underetasjen er 2 boder.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Kenneth Bjørnholm Charlotte Søgren Og Tor Erik Egerdahl	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	40	516		0	969.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Holdalsnuten 30

Hjemmelshaver

Egerdahl Charlotte Søgren, Egerdahl Tor Erik,
Gimle Gård Stiftelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i etablert boligområde på Gimlekollen i Kristiansand kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År

1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	07.10.2025	
3	15.01.2026	
4	15.01.2026	Korrigeringer av arealer

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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.

TILLEGGSUERSØKELSER

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 innsiden 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 fuktinnhold 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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-norsk-takst/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/OI2825>

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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Egerdahl, Charlotte	9578-5998-4-1137437	2026-01-08 10:09:31
Egerdahl, Tor Erik	9578-5998-4-1137061	2026-01-08 10:07:03



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jan. 2026

Oppdragsnummer
39-0157/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Holdalsnuten 30, 4633 KRISTIANSAND S	Meglerfirma Nordvik Arendal
Selgere Tor Erik Egerdahl, Charlotte Søgren Egerdahl	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. juni 1998	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 837055 Forsikret i: frende forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 bad 2 etg. Alt utført av håndverkere. Rørlegger Liene, Fevik. Flis Øvensen Flis AS. Elektro, Elektromesteren. 1. etg. Rørlegger Sørvåg VVS, elektro Elektromesteren, Øvensen Flis noe jobb, ble syk. Egeninnsats på flislegging mm. Dokumentert i Boligmappa. Bilder av hele byggeprosessen og material lister.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 etg. Bad oppgradert høsten 2023. Ferdig januar 2024 Øvensen Flis AS. Alt arbeide utført av faglærte. Nytt sluk montert av Rørlegger Liene, Fevik. 1. etg. Nytt sluk montert av Sørvåg VVS, murt inn av Øvensen Flis AS som også rettet av gulv og gjorde klar til oppbygging av gulv med fall mot nytt sluk. Da flislegger ble syk fullførte undertegnede oppbygging av gulv etter mal fra Mapei. Har bror som er sivilarkitekt, han bidro med råd om oppbyggingen av hele badet frem til ferdig bad. Membraner lagt, 4 lag i dusj sone. 2 lag 2 komponent membran på gulv, tykke lag. Alt veldokumentert i bilder i boligmappa.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg. Liene VVS og Øvensen Flis, bilder fra flislegger. Lastet opp i boligmappe. Arbeid utført oktober/nov 2023 Bad 1. etg. Alt fra vegger, nye våtromsplater, grunning, membraner og materialer brukt ligger i boligmappe. Sørvåg VVS, Øvensen Flis AS og egeninnsats april/mai 2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny innvendig pipeføring montert for ca 20 år siden. Ny ovn i 2 etg også montert av murerfirma. Har ikke navn på dette. Var en forsikringsjobb. Terrasser: hage, bygget av undertegnede for 25 år siden av eier Balkong, bygget i 2016 sammen med snekkerkompis Terrasse bak garasje, bygget av eier for ca. 25 år siden. Hage bak hus, terrasse bygget av eier i 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Huset har alltid virket tørt i rom under terreng.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De siste 9 år er det gjort masse arbeider på det elektriske anlegget i huset, inkludert nye sikringer på alle kurser. 3 firma har utført dette, se Boligmappe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Offentlig kontroll for ca 5 år siden. Ingen avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye sluk koblet til eksisterende avløp. 2. etg. Liene VVS 1. etg. Sørvåg VVS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue revet i 2017, takk kjøkken etablert utført av Kleveland AS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt offentlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, yttervegg bak kjøkkeninnredning foret ut 7,5 cm og isolert ved montering nytt kjøkken. Utført av byggmester Kleveland AS. 20 cm isolasjon lagt over hele gulv på loft, egeninnsats 2022

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling utført for ca 20 år siden. Radon nivå under tiltaksgrensen.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Bad 2. etg. Ingen feil, bygget nytt pga alder. Bad 1. etg. Det var noe fukt i vegg mellom bad og soverom. Ny vegg satt opp ifm renovering av bad. Vaskerom, hovedkran bør på sikt byttes ifølge rørlegger.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente skader i underetasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: 1. Avtrekk over tak til bad og vaskerom . Har vært lekkasje rundt utvendig beslag. Tettet og tørt ifølge tilstandsrapport. 2. Fukt rundt pipe, beslag ok, men bør på sikt etablere ny pipehatt. 3. Har vært noe fukt under beslag i takvinkel over terrassen. Utbedret med justering av taksten, maling av beslag og tetting med tjære masse. Bør på sikt byttes. 4. Benders takstein er veldig bra, kan gå på disse uten fare for at de knekker. 5. Ny papp under takstein bør vurderes etablert på sikt. 6. Vindu soverom oppe, hengsle høyre side dårlig. Vindu mot sør stue er dårlig og bør fornyes på sikt. Glass ok! 7. Varmluftfunksjon stekeovn virker ikke. Ellers bra stekeovn.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Store oppgraderinger gjort av godkjente elektrikere.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: For en del år siden var avløp tett. Ble spylt opp med høytrykk av firma som tar slike oppdrag. Vannskade november 2023. Lekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkken førte til vann på soverom under. Reparert, tørket og nytt tak på soverom lagt. Utført av RecoverAS i regi av Frende forsikring. Årsak til lekkasje var mus som gnagde over vannledning til oppvaskmaskin. Tiltak: Inspeksjon foretatt av Rentokil. Tiltak ble gjort, tetting av åpninger under kledning bakside og tetting av åpninger i mur i front av huset. Frende forsikring har dokumentasjon på dette. Ikke forekommet mus etter tiltak ble iverksatt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: 1. Det har enkelte vintre kommet mus inn i bolig. Etter befarig med Rentokil ifm vannskade, ble det gjort tiltak for å unngå mus i huset. Siden har vi ikke hatt dette problemet. Tiltak gjort i samarbeide med Frende forsikring. 2. Maur i tak på bad. Ble oppdaget maur i tak på baderom i juni 2025. Frende forsikring satte inn skadedyr-bekjemper som fjernet maur og sprøytet gift for å sikre fjerning av problem. Nytt tak etablert i regi av Frende.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport oktober 2025 i forhold til salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport okt. 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Aldri vært oljetank på eiendommen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Gjerde mot nabo bør fornyes eller fjernes. Dette er felles prosjekt med nabo.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0157/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Egerdahl, Tor Erik

Dato

2026-01-08

Navn

Egerdahl, Charlotte

Dato

2026-01-08

Identifikasjon


 **bankID** Egerdahl, Tor Erik

Identifikasjon

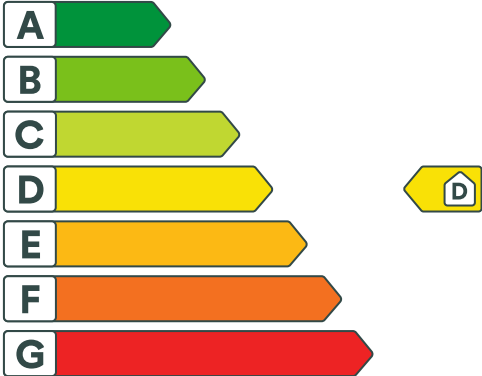
 **bankID** Egerdahl, Charlotte




This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))




Adresse Holdalsnuten 30, 4633 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 14.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-245977
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 168280505
Gårdsnummer 40	Bruksnummer 516
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 220 m²	Oppvarmet bruksareal 220 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
210.14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 178.15 kWh/m²	Totalt levert pr. år 41956 kWh
--	--



Holdalsnuten 30, 4633 KRISTIANSAND S



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.40.516.0.0 / 1 (Holdalsnuten 30)

Avtale nr.	260754	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Holdalsnuten 30	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.40.516.0.0	Tinglyst	
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Egerdahl Charlotte Søgren	Eier navn	Egerdahl Charlotte Søgren
Adresse	Holdalsnuten 30	Adresse	Holdalsnuten 30
Postnr/sted	4633 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4633 KRISTIANSAND S
Land		Land	

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Tømminger 120 l rest	0	2 101,58	1 681,26	420,32	2 101,58
Tømminger 120 l bio	0	341,33	273,06	68,27	341,33
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papir og papp 120 liter	0	359,85	287,88	71,97	359,85
Papp og papir dunk 140 liter	0	119,95	95,96	23,99	119,95
Totalt		4 427,44	4 427,44	1 106,91	5 534,35

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år



Kristiansand
kommune

EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN
HOLDALSNOTEN 30
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/516/0/0/1 - HOLDALSNOTEN 30
Eier EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501162443

Kundenr. 4002258
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002258500000249
Fakturabeløp NOK 4995,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	154,86	1/1	011025-311025		154,86	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	154,86	1/1	011125-301125		154,86	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	154,86	1/1	011225-311225		154,86	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	317,04	1/1	011025-311025		317,04	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	317,04	1/1	011125-301125		317,04	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	317,04	1/1	011225-311225		317,04	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3794700,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1906,75	

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

Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04002258

AvtaleGiroreferanse

04002258500000249



Kristiansand
kommune

EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN
HOLDALSNUTEN 30
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/516/0/0/1 - HOLDALSNUTEN 30
Eier EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501162443
Kundenr. 4002258
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002258500000249
Fakturabeløp NOK 4995,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 Stk	344,00	1/1 010925	344,00	
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura 501113232, periode 20.08.2025-29.08.2025			14,00	
<i>Rentesats 20.08.2025 - 29.08.2025 12,50% - NOK 14,00</i>					
Grunnlag MVA middel sats: 2374,71, MVA: 356,22		Netto		4639,46	
		MVA		356,22	
		Øreavrunding		-0,68	
		Å betale NOK		4995,00	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04002258 AvtaleGiroreferanse 04002258500000249



Kristiansand
kommune

EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN
HOLDALSNUTEN 30
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/516/0/0/1 - HOLDALSNUTEN 30
Eier EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501113232
Kundenr. 4002258
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002258500000231
Fakturabeløp NOK 4660,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	154,86	1/1	010725-310725		154,86	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	154,86	1/1	010825-310825		154,86	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	154,86	1/1	010925-300925		154,86	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	317,04	1/1	010725-310725		317,04	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	317,04	1/1	010825-310825		317,04	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	317,04	1/1	010925-300925		317,04	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3794700,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1906,75	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04002258 AvtaleGiroreferanse 04002258500000231



Kristiansand
kommune

EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN
HOLDALSNUTEN 30
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/516/0/0/1 - HOLDALSNUTEN 30
Eier EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501113232
Kundenr. 4002258
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002258500000231
Fakturabeløp NOK 4660,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura 501063346, periode 20.05.2025-03.			23,00	
<i>Rentesats 20.05.2025 - 03.06.2025 12,50% - NOK 23,00</i>					
Grunnlag MVA middel sats: 2374,71, MVA: 356,22					
		Netto		4304,46	
		MVA		356,22	
		Øreavrunding		-0,68	
		Å betale NOK		4660,00	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04002258 AvtaleGiroreferanse 04002258500000231



Kristiansand
kommune

EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN
HOLDALSNUTEN 30
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/516/0/0/1 - HOLDALSNUTEN 30
Eier EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501063346
Kundenr. 4002258
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002258500000223
Fakturabeløp NOK 4875,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	154,86	1/1	010425-300425		154,86	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	154,86	1/1	010525-310525		154,86	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	154,86	1/1	010625-300625		154,86	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	317,04	1/1	010425-300425		317,04	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	317,04	1/1	010525-310525		317,04	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	317,04	1/1	010625-300625		317,04	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3794700,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1906,75	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04002258 AvtaleGiroreferanse 04002258500000223



Kristiansand
kommune

EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN
HOLDALSNUTEN 30
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/516/0/0/1 - HOLDALSNUTEN 30
Eier EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN

Grunnlag MVA høy sats: 2374,71, MVA: 593,70

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501063346
Kundenr. 4002258
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002258500000223
Fakturabeløp NOK 4875,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 4281,46
MVA 593,70
Øreavrunding -0,16
Å betale NOK 4875,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04002258 AvtaleGiroreferanse 04002258500000223



Kristiansand
kommune

EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN
HOLDALSNUTEN 30
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/516/0/0/1 - HOLDALSNUTEN 30
Eier EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501014178

Kundenr. 4002258
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002258500000215
Fakturabeløp NOK 4948,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	154,86	1/1	010125-310125		154,86	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	154,86	1/1	010225-280225		154,86	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	154,86	1/1	010325-310325		154,86	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	317,04	1/1	010125-310125		317,04	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	317,04	1/1	010225-280225		317,04	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	317,04	1/1	010325-310325		317,04	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	3794700,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1906,75	

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04002258 AvtaleGiroreferanse 04002258500000215



Kristiansand
kommune

EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN
HOLDALSNUTEN 30
4633 KRISTIANSAND S

Eiendom 40/516/0/0/1 - HOLDALSNUTEN 30
Eier EGERDAHL CHARLOTTE SØGREN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501014178
Kundenr. 4002258
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04002258500000215
Fakturabeløp NOK 4948,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura 500907287, periode 20.11.2024-11.			38,00	
	<i>Rentesats 20.11.2024 - 11.12.2024 12,50% - NOK 38,00</i>				
GEBYR VARSEL/ BETALINGSOPPFORDRING	Ubetalt purregebyr fra purrenota G003059127, dato			35,00	
		Netto		4354,46	
		MVA		593,70	
		Øreavrunding		-0,16	
		Å betale NOK		4948,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2374,71, MVA: 593,70

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04002258 AvtaleGiroreferanse 04002258500000215



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 09.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 40 **Bruksnr.:** 516

Adresse: Holdalsnuten 30, 4633 KRISTIANSAND S

Referanse: 39-0157/25

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 09.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 40 **Bruksnr.:** 516

Adresse: Holdalsnuten 30, 4633 KRISTIANSAND S

Referanse: 39-0157/25

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Holdalsnuten 30

Dato: 09.09.2025

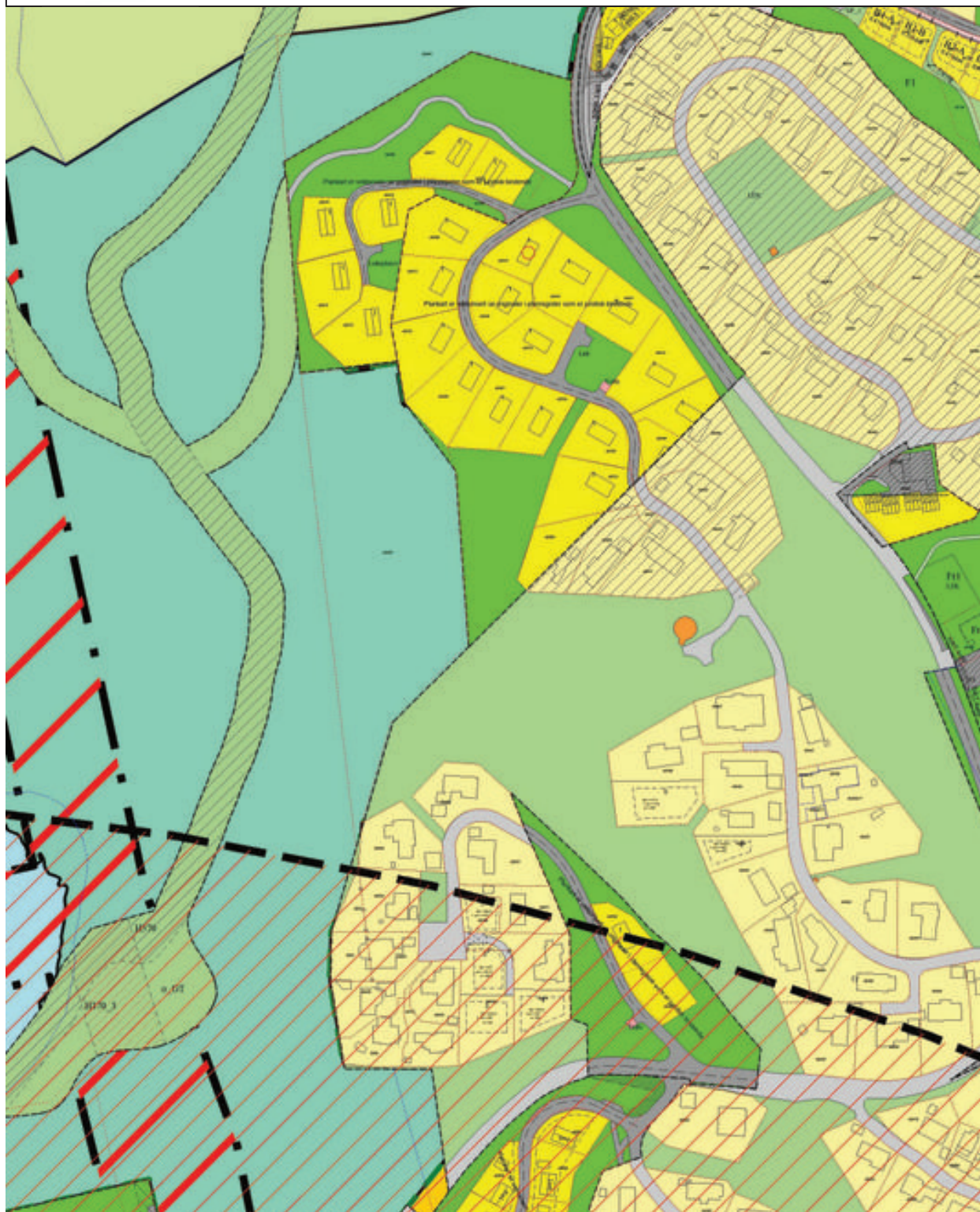
Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Gimlekollen IV, Kristiansand kommune.

Stadfestet 16. 01. 1969
-----**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates av bygningsrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig i en etasje. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Beboelsesrom i underetasjen kan innredes i skrånende terreng i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Det kan på hver tomt kun bygges ett våningshus. På hver tomt kan bygges garasje, fortrinnsvis i forbindelse med våningshus. Bygningsrådet kan godkjenne garasjer med grunnflate ikke over 35 m² uten brannvegg oppført i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4.

Takvinkelen skal være 23°, dersom bygningsrådet ikke bestemmer annerledes og takene skal trekkes med ensartede materialer. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme husgruppe eller bygninger i byggeflukt. Det bør legges vekt på at hus innen samme gruppe samordnes med hensyn til utforming, høyder, fasadebehandling, farger etc.

§ 5.

Eventuelle gjerder eller innhegning skal godkjennes av bygningsrådet og de skal planlegges slik at de får en felles utforming for hver gruppe.

§ 6.

På skoletomt nord for Tretjønn skal oppføres skoleanlegg, boliger, parkeringsplasser, idrettsanlegg som vist på planen.

§ 7.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune til anvendelse.

§ 8.

Det må etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

§9.

Når særlige grunner taler for det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune.

MATTAIT

19 DES. 1968

KRISTIANSD
BYGGERISADM.

TEGNFORKLARING:



REGULERINGSGRENSE



VEGER



FRIAREALER



TOMTEAREALER



SKOLE



BOLIGER I MUREL. TRE

KRISTIANSD S. DEN 6 OKTOBER 1967
KORRIGERT 17.1.1968. 19.12.1968.

BRANTZEG OG HAUGENS ARKITEKTKONTOR
KJELL BRANTZEG LEIF HAUGEN ARILD LAUVLAND
ARKITEKTER M.N.A.L.

Enhet	Höjdsruten 30 (H-1) Enebolig
Bygghä	16828595 - 0
Metod	Höjdsruten 30
TILSYN:	
Status siste	Ingen hjemme
Sist besøkt	05.04.2017
Antatt	05.04.2025
Hvorkoblet	Hvert 8. år
Underskiftet	Nei
ROYKVALIFISER:	
Ant. enkelt	
Ant. sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilkoplet	Nei
SLEKKEUTSTYR:	
Ant. slange	
Ant. pulver	
Ant. skum	
Ant. annet	
Remningsveger	Nei

KomTek

HOLDALSNOTEN 30

Gnr. 40, Bnr. 516

Arkivboks

1976

Enebolig og dobbel garasje for S. Holmesland

~~B 718~~

1998 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Holdalsnuten		Matr.nr. 30	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art nybygg	Byggets art enebolig	Søknadens dato 22.3.76	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 11.5.76 sak		
Byggherrens navn Sverre Holmesland		Adresse Urdsvei 3		Telefon	
Anmelderens navn Ark. Finn Sjødal		Adresse Kokleheia 24		Telefon	
Ansvarshavendes navn Sverre Holmesland		Adresse Urdsvei 3		Telefon	

Arbeidet er besikttet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Arbeidet ble påbegynt i september 1977.

Kristiansand den 25. april 1979.

P. L. Dawn
bygningssjefen
ben

O. Thorsland
O. Thorsland

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- brannvesenet
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Ark. Finn Sedal
Kokleheia 24

4600 KRISTIANSAND.

379/76/OT/ml

11. mai 1966.

HOLDALSNOTEN 30 - OPPFØRELSE AV ENEBOLIG MED GARASJE

Det gis byggetillatelse i samsvar med ingeniørvesenets og byplankontorets påtegninger av henholdsvis 8.4. og 7.5. 76 (vedlegg) , og forevrig på følgende vilkår:

Bygningskontrollen skal stikke ut bygningens plassering og høyde i marken i samarbeid med byggherren/ansvarshavende.

Ingen gravings- eller spregningsarbeider tillates påbegynt før:

- a) Gebyr kr 700,- er innbetalt.
- b) Ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- c) Utstikking av bygningen er foretatt.

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

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

Murte og støpte grunnmurer skal armeres i topp og bunn med minst 2 stk. 12 mm kamstål. Det må anordnes egen jordelektrode ifølge forskrifter for elektriske anlegg § 410. Jordelektroden kan kombineres med armering i grunnmur (såle). Eventuell forstetningsmur og innhegning mot vei må anmeldes særskilt, jfr. bygningslovens § 93 e.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

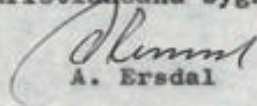
Oljefyrte ildsteder skal anmeldes til brannvesenet før pipen mures.


Dersom det ikke er mulig å forsyne pipelepet gjennom loftet med feleder, må det anskaffes en tilfødsstillende stige for atkomst til pipen fra yttertaket.

Forevrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Er arbeidet ikke stått igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

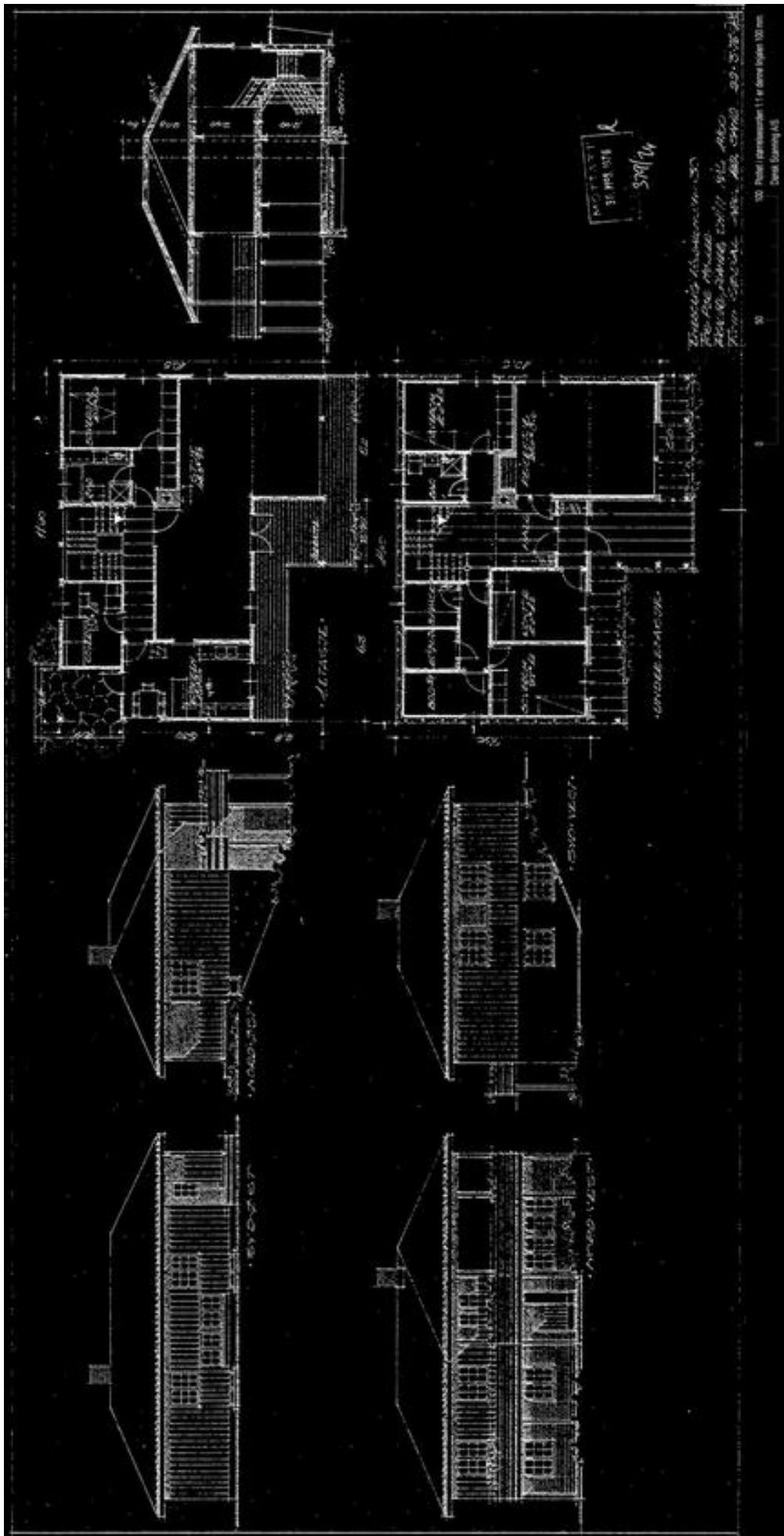
Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal


O. Thorsland

Vedlegg.

Gjenpart: I^Ngeniervesenet
Sverre Holmesland.

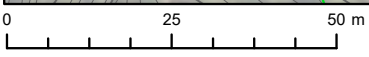
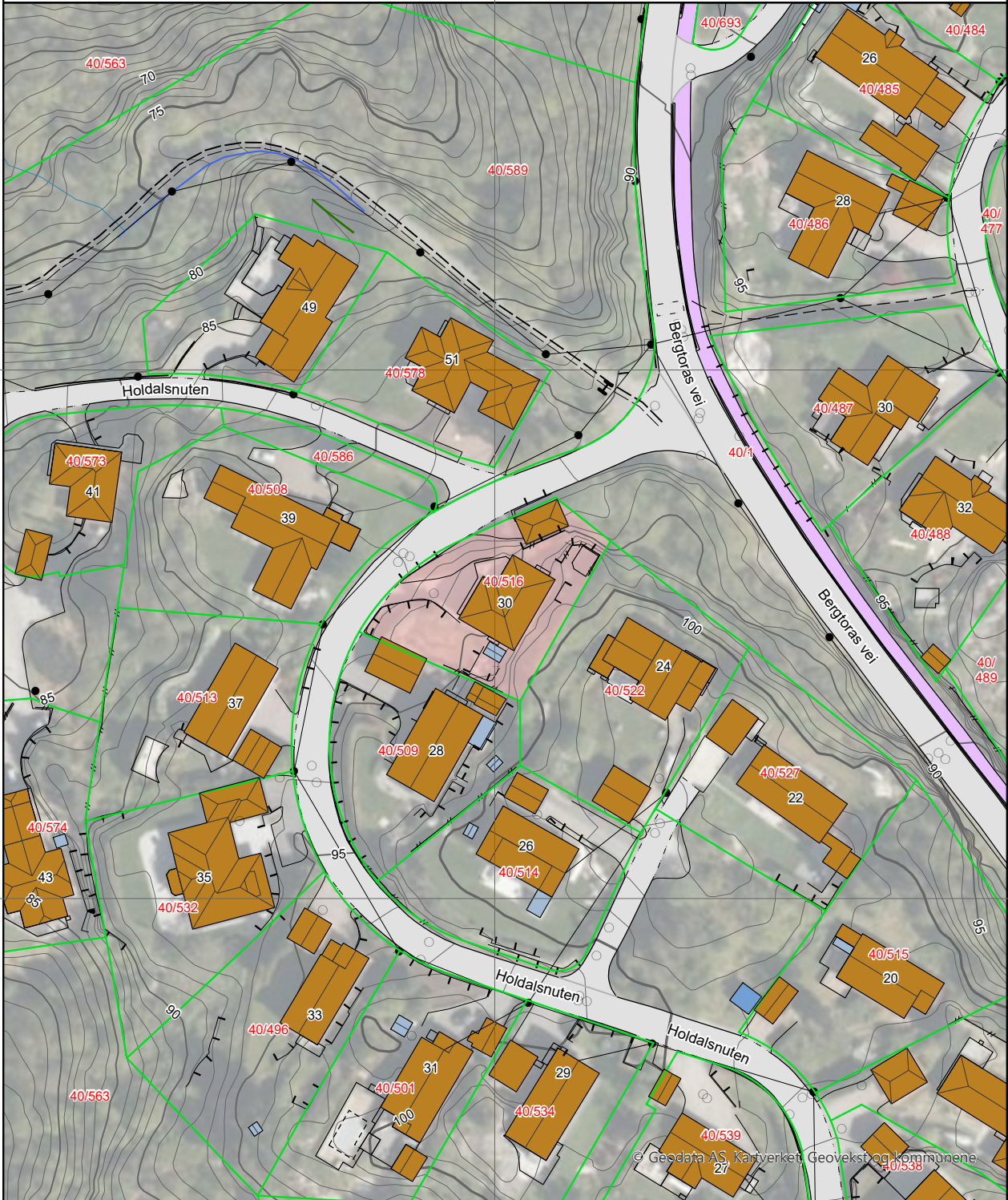


Kommune: 4204 Kristiansand
 Eiendom: 4204/40/516/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
 Dato: 9.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

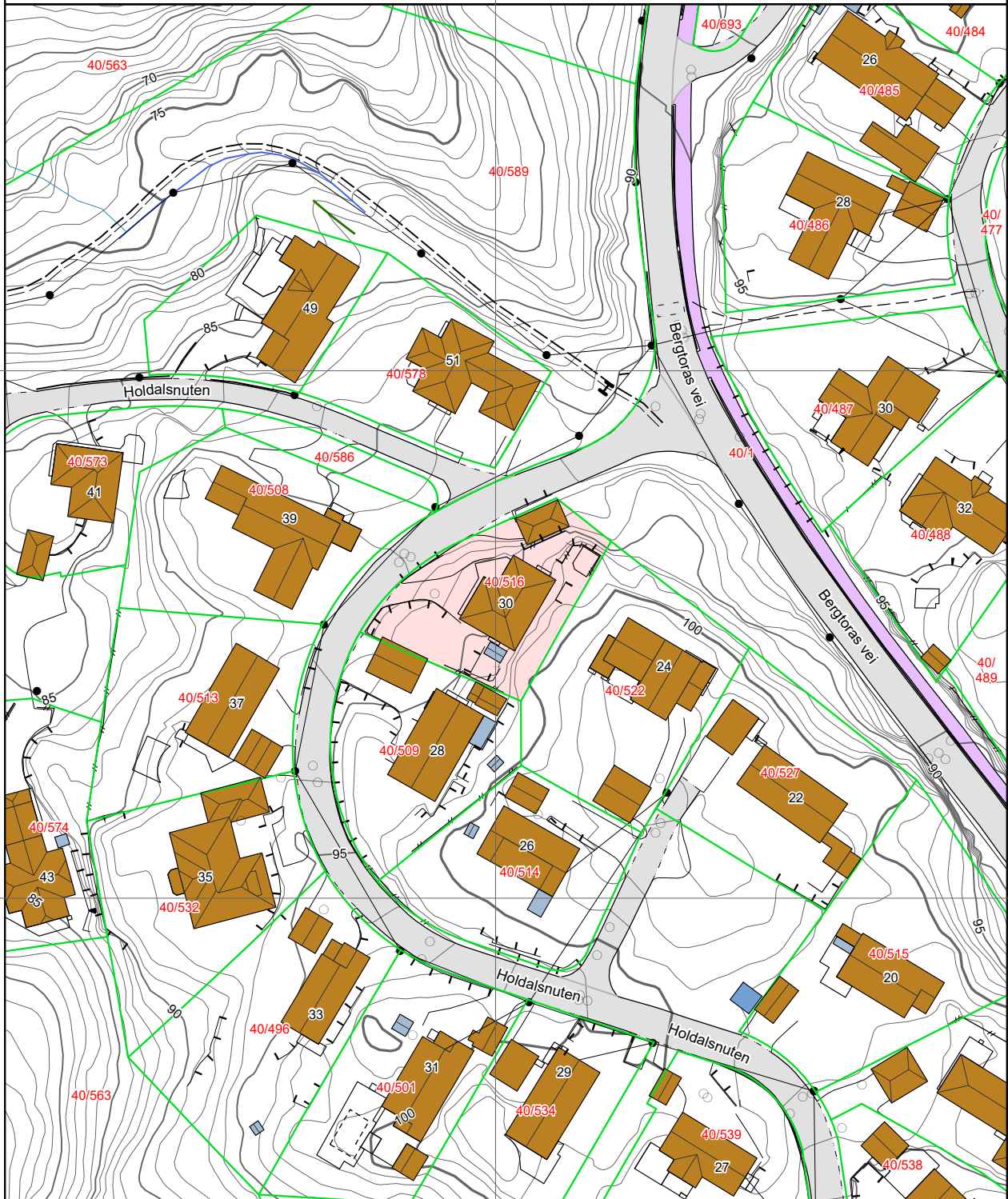
Kommune: 4204 Kristiansand
 Eiendom: 4204/40/516/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste

N

 Målestokk 1:1000
 Dato: 9.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 516	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1105 Gimlekollen vest
Veiadresse:	Holdalsnuten 30, gatenr 13175	Valgkrets:	8 Gimlekollen/Fagerholt
	4633 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010801 Oddernes
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Holdalsnuten 30	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.03.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	969,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmærknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/40/516	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.03.1970	Avgiver	4204/40/1	-972,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/40/516	972,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holdalsnuten 30	Bolig	195,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	195,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	195,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1979
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168280505			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			95,0		95,0				
H01	1		100,0		100,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	168280491			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

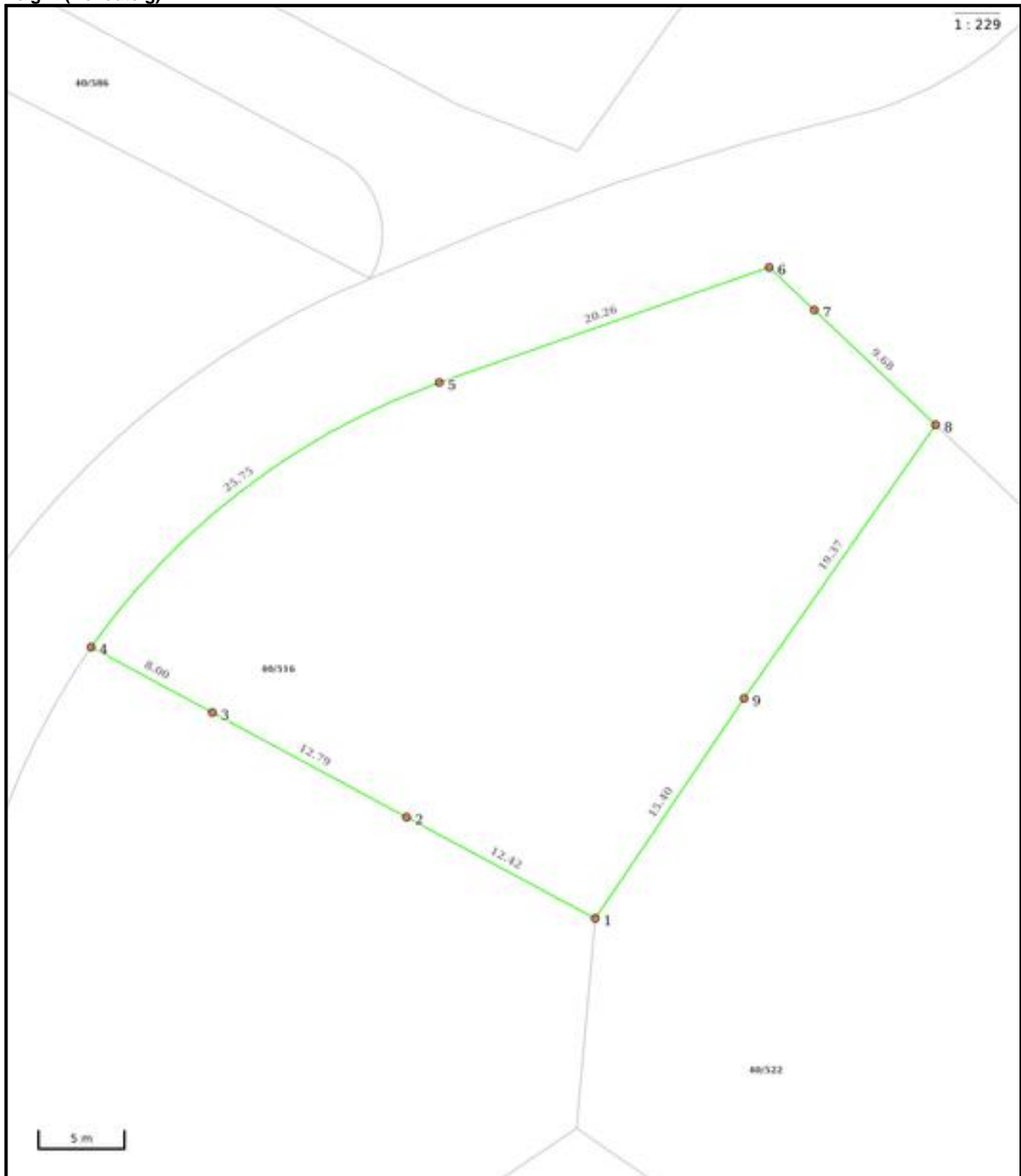
Hjelpelinjer

--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/safrak for targetforklaring

Areal og koordinater

Areal: 969,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 437,38	442 204,83	12,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
2	6 448 442,25	442 193,41	12,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
3	6 448 447,30	442 181,66	8,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Rør
4	6 448 450,45	442 174,31	25,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	42,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 467,52	442 193,06	20,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 475,87	442 211,52	3,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 473,64	442 214,34	9,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Rør
8	6 448 467,64	442 221,94	19,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør
9	6 448 450,85	442 212,29	15,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Rør

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Innhold i eiendomsmeglerpakker for eiendommer i Kristiansand kommune

Produktnr.	Produktnavn	Leverandør
WI42047108	Tilknytningsopplysninger	Kristiansand kom.
WI42047112	Kommunale avgifter, eiendomsskatt og tilsyn pipe eller ildsted	Kristiansand kom.
WI42047116	Planopplysninger	Kristiansand kom.
WI42047118	Byggesaksdokumenter inkludert ferdigattest	Kristiansand kom.
WI25200025	Matrikelkart og -rapport	Ambita
WM72316060	Eiendomskart med grenser	Ambita

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Data registrert i matrikel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dette ligger åpent i kommunens byggesaksarkiv på nett, se vedlagt link. Ved tvil, ta kontakt.

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-ogbygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/>

E-post:

Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Postadresse Besøksadresse
Kristiansand kommune

Serviceforvet **Webadresse**
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S
+00 47 00 00 00 00

E-postadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand

Telefon
NO963296746

postmottak@kristiansand.kommune.no

<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret

11. mars 1970 - A106 - 274 -

Avg. nr. 25.- kass. av
byretten 11/3-70 -Avskrift av dagbok nr. 2086 1970
Vedlegg til
Kristiansand byrett

FESTEBREV

Frøken Titti Arenfeldt Omdal bortfester herved til

Per Møller (fester) en parsell
av eiendommen Gimle skog, gnr. 40, bnr. 1 (Gimlekollen III og IV) i Kristiansand S.
Ved kart- og oppmålingsforretning av tgl.
har parsellen fått betegnelsen gnr. 40, bnr. 576 i Kristiansand S.

Holdalsmuten 30

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

- § 1. Festetiden er 99 år.
- § 2. Festeren er berettiget til å overdra festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i samband med overdragelse av bebyggelsen på tomta. Før tomta er bygget, kan festeretten ikke overdras uten bortfesterens samtykke. Festeretten kan pantsettes sammen med pantsettelse av bebyggelsen på tomta.
- § 3. Deling av tomta må ikke finne sted uten bortfesterens samtykke.
- § 4. Festeren har inngått avtale med A/S Gimlekollen (utbyggeren) om betaling av innfestningsavgift (tilknytningsavgift til veg, vann og kloakk samt andre fellesanlegg).
- § 5. Festeavgiften er ved prisnemndas vedtak av satt til kr. 296.- pr. år. Festeavgiften betales forskuddsvis i årlige terminer pr. 1. januar. Etter forfallstid betales 5 % morarenter. Festeavgiften begynner å løpe fra den dag festeren mottar underretning fra utbyggeren, A/S Gimlekollen, om at tomta er byggeklar. Festeavgiften for den del av festeterminen som gjenstår frem til 1. januar i det kommende år betales innen 14 dager etter at festeren har fått underretning om at tomta er byggeklar. Dersom prisnemndas fastsettelse av festeavgiften på dette tidspunkt ennå ikke foreligger, plikter festeren å innbetale a konto det beløp som bortfesteren fastsetter. Avregning av for lite/meget innbetalt festeavgift, skjer ved neste terminforfall.
Festeavgiften stipuleres foreløpig til kr.
Såvel fester som bortfester kan hvert 10. år kreve festeavgiften regulert under hensyn til endringer i rentenivået eller eiendommens verdi. Det tas ikke hensyn til verdiøkning som skyldes festerens investering på tomta. Dersom den offentlige prisregulering av festeavgifter er opphørt, og minnelig overenskomst ikke oppnås, treffes avgjørelse om regulering av festeavgiften ved voldgift etter § 15.
- § 6. Bortfesteren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp svarende til inntil 3 års skyldig festeavgift.
Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bebyggelsen til tvangsauksjon. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvfl. § § 111 og 115 frafalles. Kristiansand byrett godtas som verneting.
- § 7. Festeren har besikket tomta, og overtar den i den stand den befinner seg.

- § 8. Festeren har hatt adgang til å gjøre seg kjent med den utarbeidede reguleringsplan for området som er benevnt Gimlekollen III og IV.

I reguleringsplanen inngår vedtekter hvor det bl. a. heter:

«Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates av bygningsrådet når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.

Området skal ha åpen villamessig bebyggelse i en etasje. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 mtr. fra høyeste punkt på ferdigplanert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Beboelsesrom i underetasje kan godkjennes i skrånende terreng.

Det kan på hver tomt kun bygges ett våningshus. På hver tomt kan bygges garasje, fortrinnsvis i forbindelse med våningshus. Bygningsrådet kan godkjenne garasjer oppført i nabogrense.

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

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

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

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

- § 9. Utbyggeren har rett til med myndighetenes samtykke å foreta endringer i den foreliggende reguleringsplan.
- § 10. Tegninger og planer for bebyggelsen av tomta skal utføres av arkitekt MNAL. Før tegninger og planer innsendes bygningsadministrasjonen, skal de forelegges A/S Gimlekollen for godkjennelse. Dersom ingen bemerkninger er mottatt fra A/S Gimlekollen innen 7 dager etter at tegninger og planer er A/S Gimlekollen ihende, er de å anse som godkjent.
- § 11. Utbyggeren forbeholder seg rett til å legge veiskråning i skjæring eller fylling inn på parsellen, likeledes å føre overvann inn på tomta på dertil egnede steder. Kommunen eller private firma eller institusjoner engasjert av utbyggeren eller kommunen har rett til å ha liggende og vedlikeholde på privat grunn anlagte fellesanlegg. Det må ikke foretas grøfting eller anlegges murer eller andre innretninger over disse anlegg som i vesentlig grad vil vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet av disse uten utbyggerens, eventuelt kommunens samtykke.
- § 12. Støyende arbeid som grunnarbeider, banking o. l. er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- § 13. Det er absolutt forbud mot bruk av motoriserte fartøyer på Tretjønn.
- § 14. Festeren bærer utgiftene til oppmåling og kartlegging av tomta, pristakstgebyr vedr. fastsettelse av festeavgiften, stemping og tinglysing av nærværende leiekontrakt, samt meglerprovisjon.

- § 11) a. Bortfesteren forbeholder seg rett til å foreta mindre reguleringer av tomtegrensen mot vei uten erstatning til festeren.

- § 15. Tvist som måtte oppstå i forbindelse med denne kontrakt, avgjøres ved voldgift i henhold til tvml. kap. 32.
- § 16. Denne kontrakt er utferdiget i 3 — tre — eksemplarer, hvorav bortfesteren, festeren og A/S Gimlekollen beholder ett hver.

Kristiansand S., den 3.3.1970

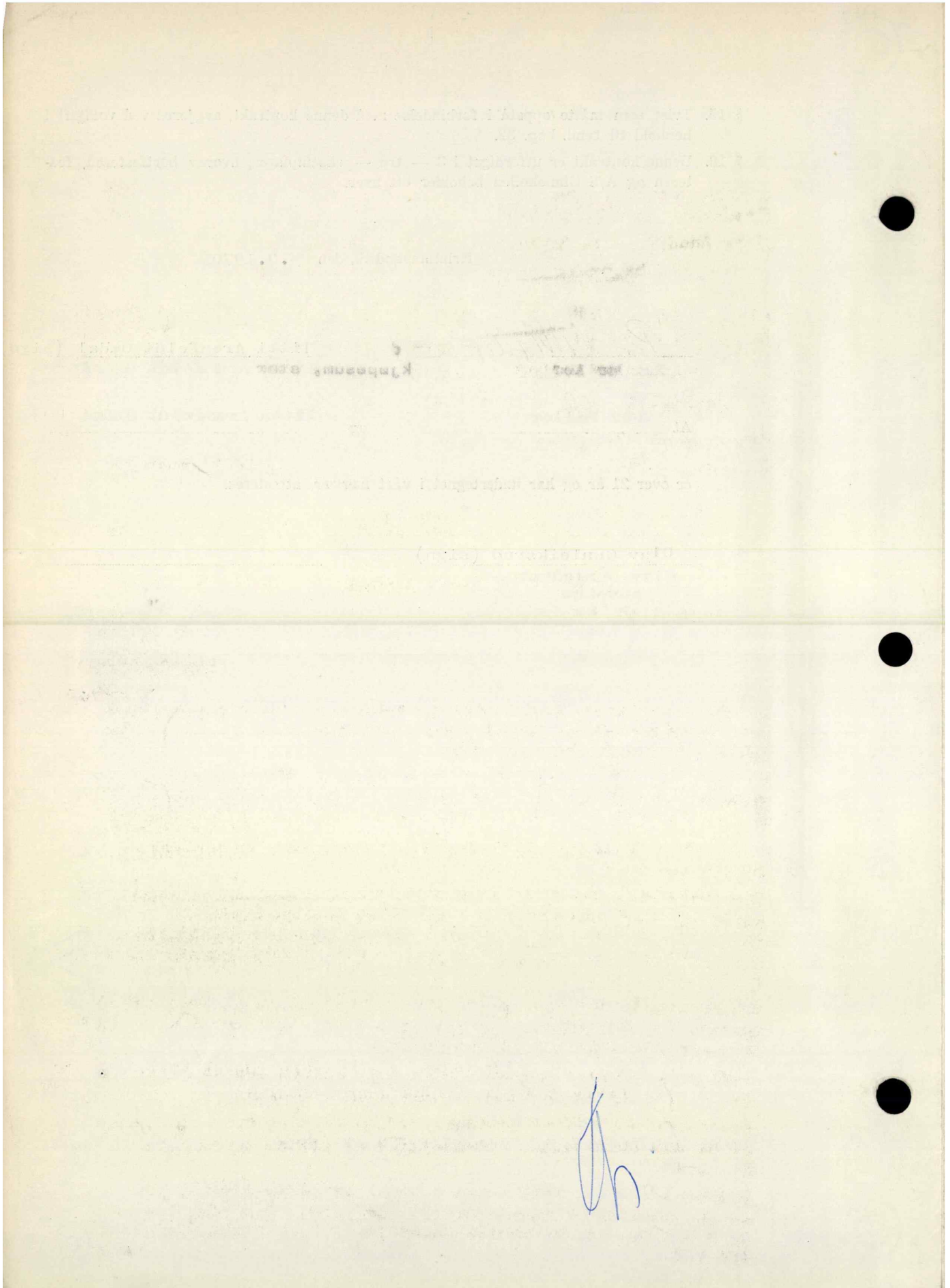
Per Møller
.....
Per Møller

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

At **Per Møller** og **Titti Arenfeldt Omdal**

er over 21 år og har undertegnet i vårt nærvær, attesteres.

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



Velkommen til

Nordvik Arendal

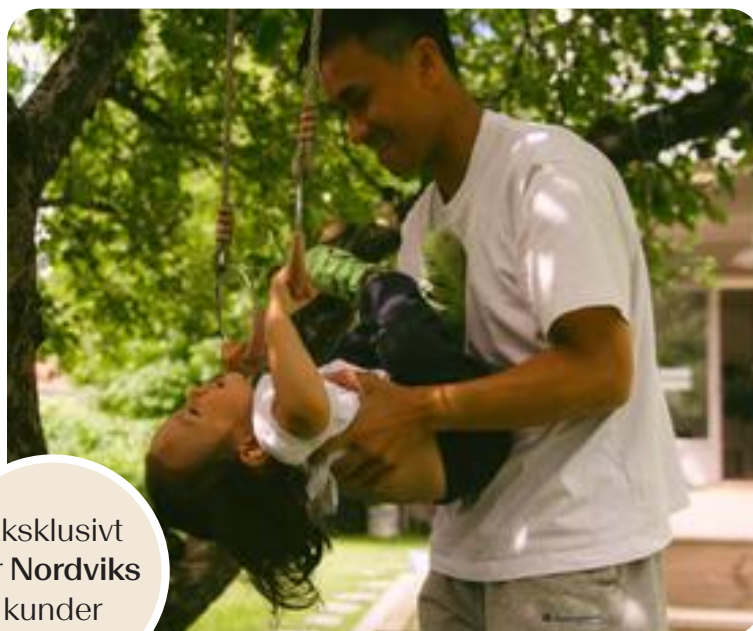
Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Holdalsnuten 30 4633 KRISTIANSAND S
Matrikkel: Gnr 40, bnr 516 (ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Arendal Eiendomsmegling AS
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024