



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ÅSAFJELLET 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



Åsafjellet 26 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 428, bnr. 680

Sum areal alle bygg: BRA: 366 m² BRA-i: 366 m²



Befaringsdato: 21.07.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 22530-1101

Referansenummer: PU1565

Foretak: HOMME BYGG AS



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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 2025 med høy standard og gode løsninger.

Enebolig - Byggeår: 2026

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av sveiset asfaltpapp.

Ingen åpenbare vesentlige avvik påvist.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp av lakkert stål. Vann blir ledet ned i grunnen.

Takkonstruksjon bygget opp av i-bjelker, fall kiler, diffusjons åpen duk, kryssleker, 18mm OSB og sveiset papp som ytterste lag. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår bestående av reisverk, vindtett plate, sløyfer, lekter og stående trepanel med royal impregnering som kledning. Det er påvist lufting og musestopper ved underkant av kledningen.

Kledning går stedvis nære terrenget. Det vil kreve ekstra vedlikehold som beise/olje ende skjøt pga kledning som er montert nær terreng får større påkjenning av vann når det regner.

Normalt vedlikehold av fasade som vask og olje må forventes.

Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass fra -25.

Vinduer som forventet ut i fra alder. Ingen vesentlige avvik påvist.

Malt hovedinngangsdør av tre med glass felt fra -25.

2 stk malte inngangsdører med glass felt fra -24.

Dører i i forventet stand ut i fra alder. Normal bruks slitasje må forventes.

Ingen vesentlige avvik på befarings dagen.

Takterrasse med bjelker og topp bord av tre. rekkverk av glass.

Rekkverk målt til 100cm høyde.

Altan ut fra kjøkkenet tett gulv oppført i bjelker av tre, så er det plater mellom fagene for og ha tett løsning på undersiden.

Toppbord av tre og rekkverk av glass. Rekkverk målt til 100cm høyde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser i entrè/gang, hardwood gulv i resterende rom i hovedhuset.

Praktikant del har fliser i entrè og laminat i resterende rom.

Forbehold om feil må tas.

Malte plater i alle rom. Overflater som forventet ut i fra alder uten større skader.

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

Isolert ståltipe. Ubrennbart materiale foran peisen.

Innvendig trapp av lakkert eik, stål og glass. Åpne opptrinn og eik som topprekke på glasset.

Høyder på rekkverk følger dagens krav. Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje 1 › Bad

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av

at ferdigattest er godkjent.

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

Fliser på veggene og malte plater i taket.

Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis på befaringsdagen.

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

1:50 fall i dusjen mot sluk.

Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.

Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.

Det er målt ca 40mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Ingen vesentlige avvik registrert.

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.

Dusjvegger i glass og veggmontert toalett med åpning i flis for synliggjøring av lekkasje.

Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørbord og terskel.

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

Malte plater på vegg og i tak.

Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis på befaringsdagen.

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

1:50 fall mot sluk.

Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.

Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.

Det er målt ca 40mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Ingen vesentlige avvik registrert.

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri. System for klestørk i skap ved vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning som forventet ut i fra alder. Opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje må forventes.

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørbord og terskel.

Hulltaking ikke ansett som nødvendig da det ikke er våtsoner som er

Våtrom › Etasje 1 › Bad/vaskerom - praktikantdel

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

Beskrivelse av eiendommen

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall i dusjen mot sluk.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.
Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.
Det er målt ca 35mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.
Ingen vesentlige avvik registrert.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjvegger i glass, opplegg til vaskemaskin og Innebygd systerne med sealing bag og vegghengt toalett.
Sealing bag er en pose som omkranser systerne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettsskålen og ned på gulvet.
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørrblad og terskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall i dusjen mot sluk og 1:100 fall mot sluk på badegulvet.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.
Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.
Det er målt ca 30mm fra topp flis ved sluk til topp terskel. (terskel er fuget med silikon). I dusjsone er det oppkant på 45mm.
Ingen vesentlige avvik registrert.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjdør i glass, badekar og veggmontert toalett med åpning i flis for synliggjøring av lekkasje.
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørrblad og terskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.

Våtrom › Etasje 2 › Bad 2

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall i dusjen mot sluk.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.
Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.
Det er målt ca 25mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel pluss 30mm oppkant (terskel fuget med silikon)
Ingen vesentlige avvik registrert.
Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjvegger i glass og veggmontert toalett med åpning i flis for synliggjøring av lekkasje.
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørrblad og terskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Etasje 1 › Stue/kjøkken - praktikantdel
Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.
Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk ut.
Avtrekk fra balansert ventilasjon i taket.

Kjøkken › Etasje 2 › Kjøkken

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/frys x2, stekeovn x2, oppvaskmaskin, platetopp med ventilator, venskap og quooker.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.
Overflater er i fin stand uten vesentlige avvik.
Normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkkenventilator med kullfilter og balansert ventilasjon med avtrekk i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør i rør besiktiget i rørskap.
Stoppekan montert i vannskap og funksjonstestet OK.
Avrenningsventil for evt lekkasje i vannskap leder vann til gulv mot sluk.
Ingen vesentlige avvik påvist.
Synlige avløpsrør av plast.
Ingen ubehagelige lukter eller vesentlige avvik påvist.
Systemair ventilasjons aggregat. Filter er byttet.
Ingen åpenbare avvik på befaringsdagen.
Luft til luft varmepumpe
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10år.
Høiax varmtvannsbereder på 283L. fra 2025.
Koblet i henhold til forskrift. Ved lekkasje vil vann ledes mot sluk.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet

Beskrivelse av eiendommen

gjennomgang av EL-anlegg.

Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.

Elektriker.

Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse for og fange det opp.

Nødvendig informasjon ligger i boligmappa.

Det er montert Zaptec EL-bil lader i garasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antas å være stein masser. Ingenting under befaringen som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på konstruksjonen.

Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskaper og tid.

Grunnmur og såle støpt i betong.

Forstøttningsmur i støp betong. Rekkverkshøyde i henhold til kravet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

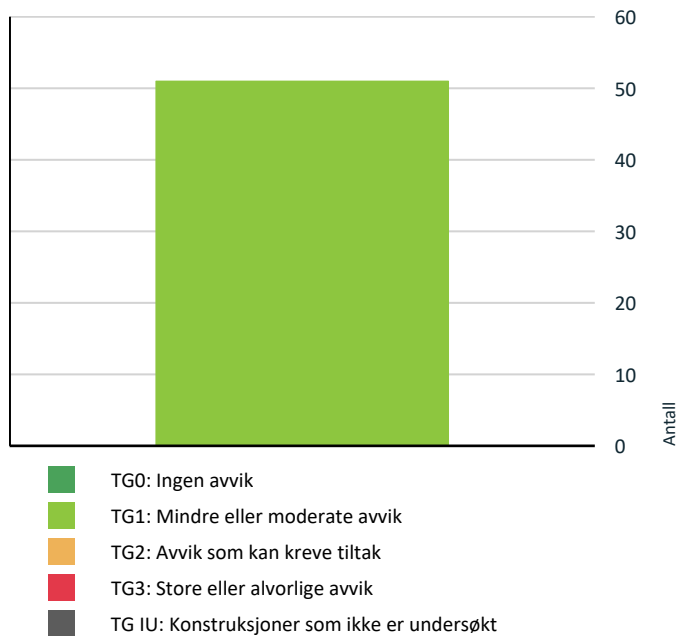
Enebolig

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

Mindre endringer i forhold til tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2026

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp av lakkert stål. Vann blir ledet ned i grunnen.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av sveiset asfaltpapp.

Ingen åpenbare vesentlige avvik påvist.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon bygget opp av i-bjelker, fall kiler, diffusjons åpen duk, krysslekter, 18mm OSB og sveiset papp som ytterste lag.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår bestående av reisverk, vindtett plate, sløyfer, lekter og stående trepanel med royal impregnering som kledning. Det er påvist lufting og musestopper ved underkant av kledningen.

Kledning går stedvis nære terrenget. Det vil kreve ekstra vedlikehold som beise/olje ende skjøt pga kledning som er montert nær terreng får større påkjenning av vann når det regner.

Normalt vedlikehold av fasade som vask og olje må forventes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass fra -25.

Vinduer som forventet ut i fra alder. Ingen vesentlige avvik påvist.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedinngangsdør av tre med glass felt fra -25.

2 stk malte inngangsdører med glass felt fra -24.

Dører i i forventet stand ut i fra alder. Normal bruks slitasje må forventes.

Ingen vesentlige avvik på befarings dagen.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse med bjelker og topp bord av tre. rekkverk av glass.

Rekkverk målt til 100cm høyde.

Altan ut fra kjøkkenet tett gulv oppført i bjelker av tre, så er det plater mellom fagene for og ha tett løsning på undersiden.

Toppbord av tre og rekkverk av glass. Rekkverk målt til 100cm høyde.



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser i entrè/gang, hardwood gulv i resterende rom i hovedhuset.

Praktikant del har fliser i entrè og laminat i resterende rom.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte plater i alle rom. Overflater som forventet ut i fra alder uten større skader.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke foretatt da dette blir målt over lang tid og krever spesielt utstyr.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert ståltipe. Ubrennbart materiale foran peisen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av lakkert eik, stål og glass. Åpne opptrinn og eik som topprekke på glasset.

Høyder på rekkverk følger dagens krav. Ingen vesentlige avvik på befæringsdagen.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE 1 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis på befæringsdagen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall i dusjen mot sluk.

Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.
Det er målt ca 40mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.
Ingen vesentlige avvik registrert.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjvegger i glass og veggmontert toalett med åpning i flis for synliggjøring av lekkasje.
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE 1 > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og i tak.

Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis på befaringdagen.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

1:50 fall mot sluk.

Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.

Det er målt ca 40mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Ingen vesentlige avvik registrert.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri. System for klestørk i skap ved vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning som forventet ut i fra alder. Opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje må forventes.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke ansett som nødvendig da det ikke er våtsoner som er

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM - PRAKTIKANTDEL

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM - PRAKTIKANTDEL

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM - PRAKTIKANTDEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis på befæringsdagen.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM - PRAKTIKANTDEL

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall i dusjen mot sluk.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM - PRAKTIKANTDEL

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.
Det er målt ca 35mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.
Ingen vesentlige avvik registrert.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM - PRAKTIKANTDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjvegger i glass, opplegg til vaskemaskin og Innebygd sistene med sealing bag og vegghengt toalett.
Sealing bag er en pose som omkranser sistene i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettsskålen og ned på gulvet.
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM - PRAKTIKANTDEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM - PRAKTIKANTDEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE 2 > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malte plater i taket.

Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

1:50 fall i dusjen mot sluk og 1:100 fall mot sluk på badegulvet.

Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.

Det er målt ca 30mm fra topp flis ved sluk til topp terskel. (terskel er fuget med silikon). I dusjsone er det oppkant på 45mm.

Ingen vesentlige avvik registrert.



Sluk i dusj



Tilstandsrapport



Sluk under badekar

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjdør i glass, badekar og veggmontert toalett med åpning i flis for synliggjøring av lekkasje.
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.
Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.



ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Det var pålagt med uavhengig kontroll på søknads tidspunktet på boligen så dokumentasjon forventes å være i orden på bakgrunn av at ferdigattest er godkjent.

ETASJE 2 > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av uavhengig kontroll av våtrom som er lovpålagt på boliger som er søkt inn etter 1. januar 2013 for å få en ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen vesentlige avvik eller tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom/hulrom under flis på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
1:50 fall i dusjen mot sluk.
Fall på gulv er målt med Bosch linjelaser. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran og plastsluk med slukmansjett klemt i sluk.
Det er målt ca 25mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel pluss 30mm oppkant (terskel fuget med silikon)
Ingen vesentlige avvik registrert.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, nedfelt servant med 1-greps blandebatteri og speile m/lys over servant.
Dusjvegger i glass og veggmontert toalett med åpning i flis for synliggjøring av lekkasje.
Ingen vesentlige avvik påvist. Normal bruksslitasje må forventes.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg for våtsone dusj.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN - PRAKTIKANTDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Integreert kjøl/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN - PRAKTIKANTDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk ut. Avtrekk fra balansert ventilasjon i taket.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Integreert kjøl/frys x2, stekeovn x2, oppvaskmaskin, platetopp med ventilator, vinskap og quooker. Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert. Overflater er i fin stand uten vesentlige avvik. Normal bruksslitasje må forventes.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter og balansert ventilasjon med avtrekk i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør besiktiget i rørskap.
Stoppekran montert i vannskap og funksjonstestet OK.
Avrenningsventil for evt lekkasje i vannskap leder vann til gulv mot sluk.
Ingen vesentlige avvik påvist.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Ingen ubehagelige lukter eller vesentlige avvik påvist.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemair ventilasjons aggregat. Filter er byttet.
Ingen åpenbare avvik på befaringsdagen.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10år.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder på 283L. fra 2025.
Koblet i henhold til forskrift. Ved lekkasje vil vann ledes mot sluk.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg. Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.

Elektriker.

Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse for og fange det opp.

Nødvendig informasjon ligger i boligmappa.



Skap hoveddel.



Skap praktikant del

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert Zaptec EL-bil lader i garasjen.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antas å være stein masser. Ingenting under befaringen som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på konstruksjonen.

Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskaper og tid.

! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og såle støpt i betong.

! TG 1

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i støp betong. Rekkverkshøyde i henhold til kravet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

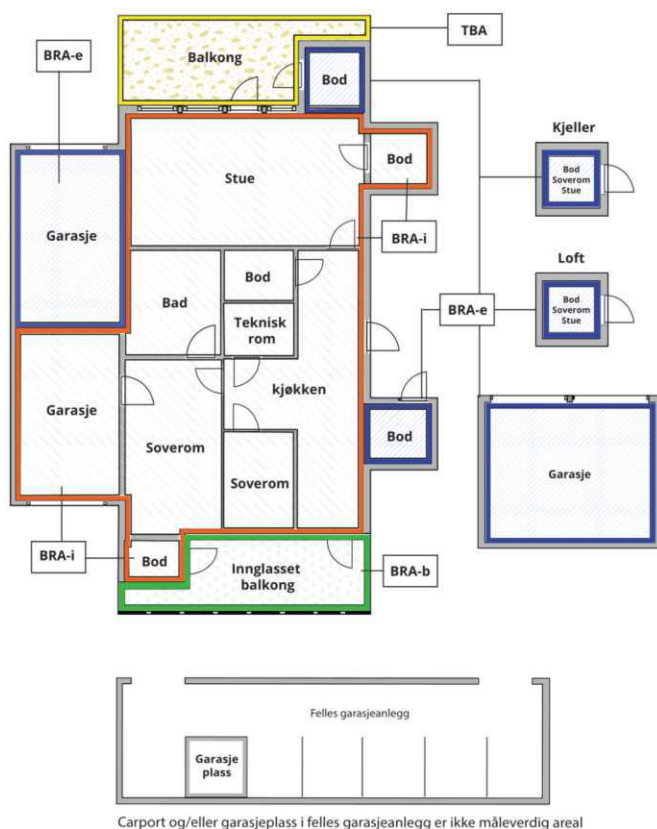
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	176			176			176
Etasje 2	182			182	13		182
Etasje 3	8			8	94	13	21
SUM	366				107	13	379
SUM BRA	366						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, tv-stue, garderobe, garasje, entré - praktikantdel, stue/kjøkken - praktikantdel, soverom 1 - praktikantdel, soverom 2 - praktikantdel, bod - praktikantdel, bad/vaskerom - praktikantdel		
Etasje 2	Bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue, kjøkken		
Etasje 3	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer i forhold til tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Tor Erik Homme	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	428	680		0	531.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Åsafjellet 26							
Hjemmelshaver Nygård Kjetil, Follerås Thore							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på toppen av Åsafjellet som er et nyetablert nabolag men god utsikt til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er på 1 plan og opparbeidet med asfalt på fremsiden, kunstgress og støpt platting på siden og bak huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	22.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260387
Adresse	Åsafjellet 26		
Postnr.	4640	Sted	SØGNE
Selgers navn	Kjetil Nygård		
Selgers navn	Thore Follerås		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.09.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

565803

Våtrom

Initialer selger:
K N
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K N
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K N
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- ☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- ☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- ☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er praktdel i huset.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er godkjent utleiedel mtp byggesøknaden

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K N
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Initialer selger:

K N
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

K N

T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

19.08.2026

Signert av

Kjetil Nygård

Signert av

Thore Follerås

Initialer selger:

K N
T F

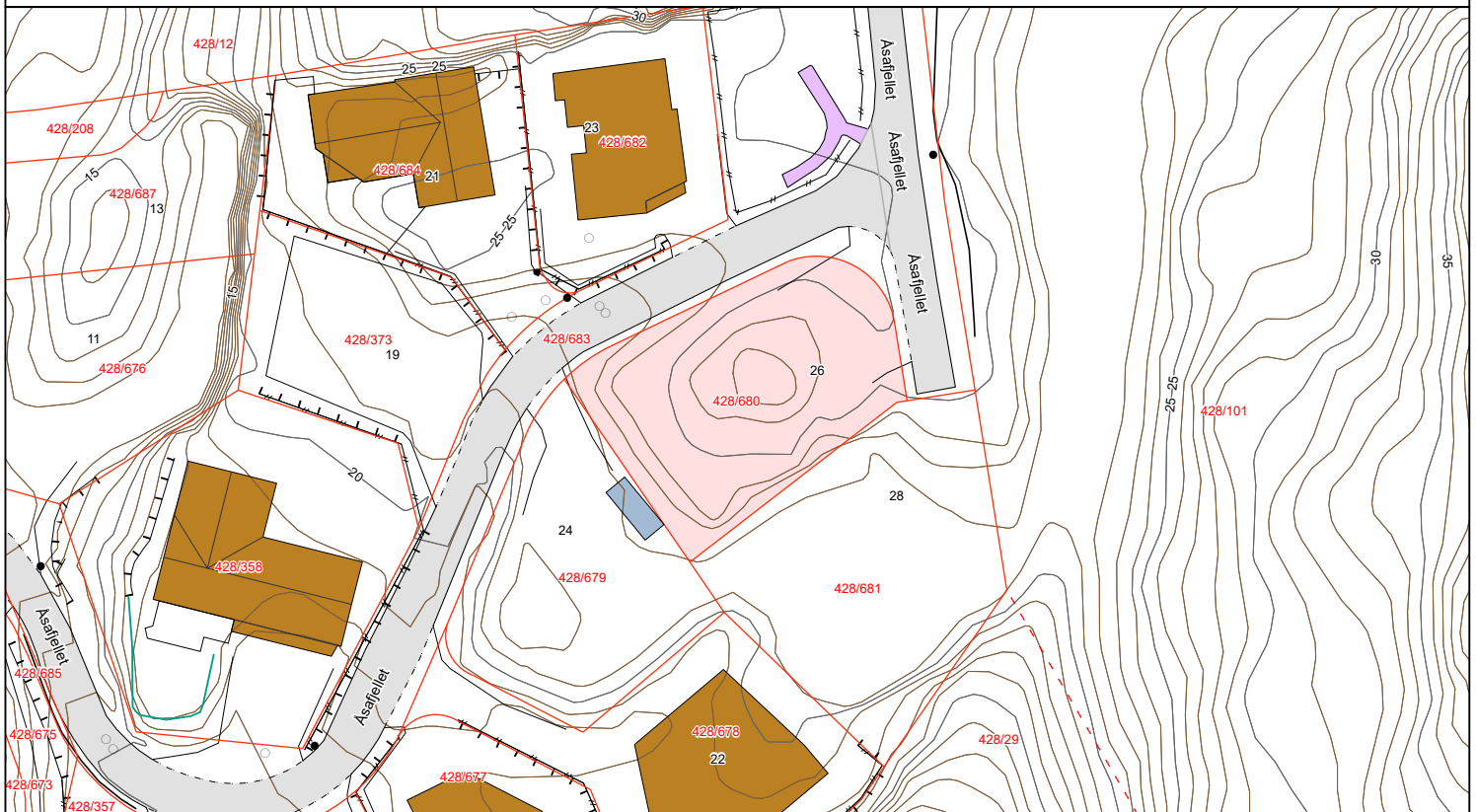
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Asafjellet 26, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/428/680/0/0**



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 532 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.07.2026



Matrikkelkart

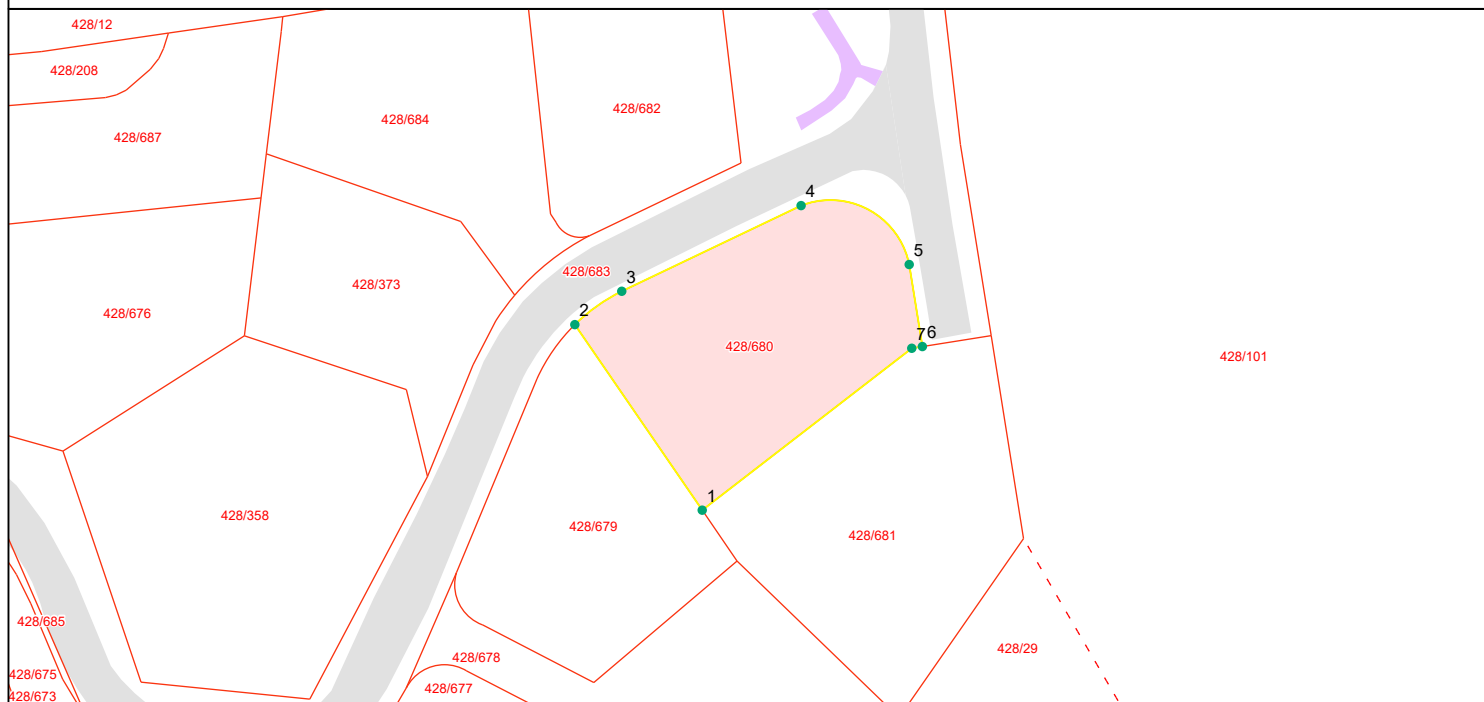
Adresse: **Asafjellet 26, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/428/680/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 532 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.07.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 532 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438486.92	428621.13	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	21.08	0
2	6438504.27	428609.24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.41	17.035
3	6438507.39	428613.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.6	0
4	6438515.4	428630.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.13	7.515
5	6438509.89	428640.45	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.78	0
6	6438502.22	428641.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.01	0
7	6438502.06	428640.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.79	0



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Åsafjellet 26

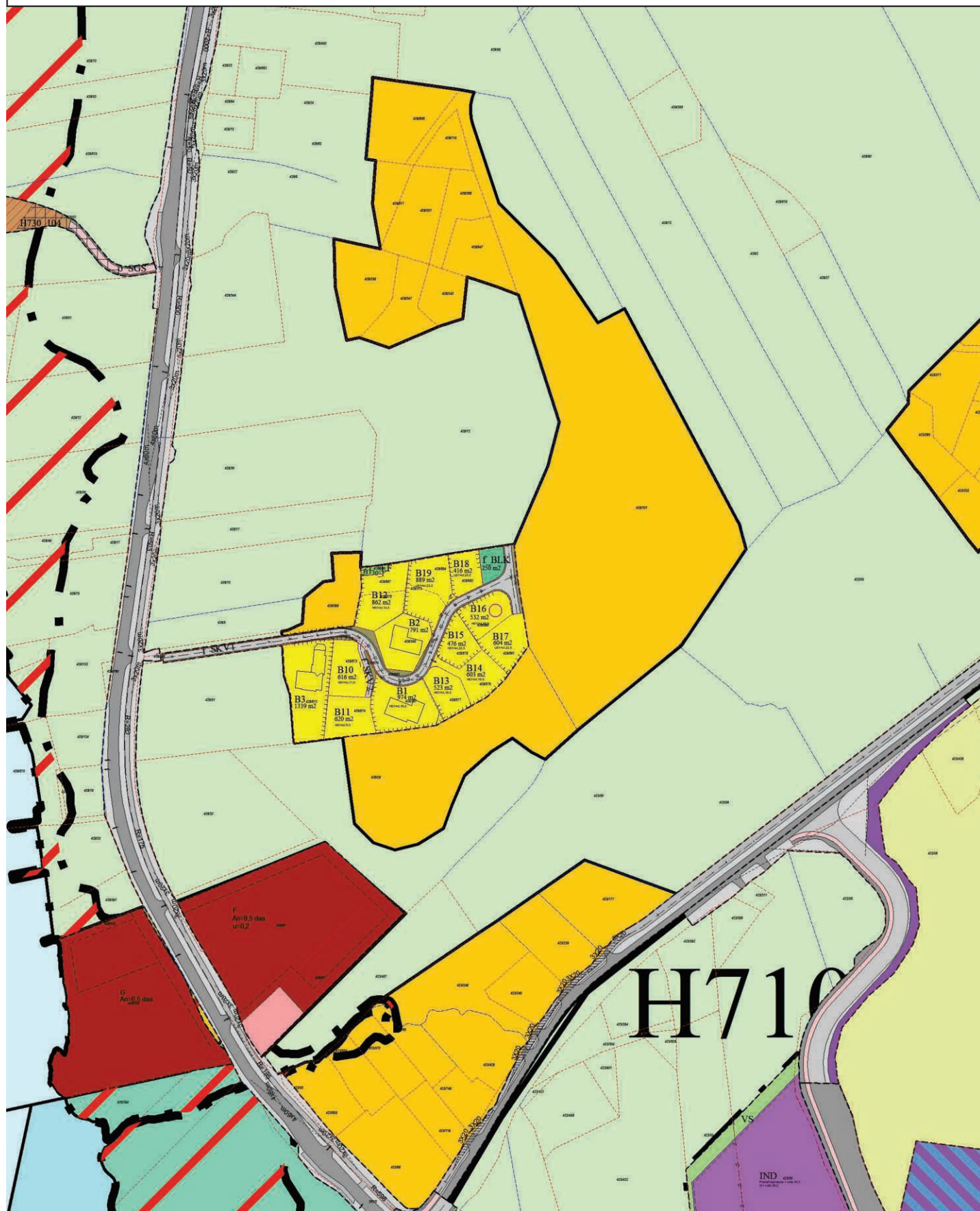
Målestokk: 1:3000

Dato: 17.07.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Detaljregulering for Åsafjellet

reguleringsbestemmelser

Plan ID: 201406

Dato: 4.9.2018

Dato vedtatt: 27.9.2018

1. Rekkefølgekrav (pbl § 12-7, nr. 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter skal nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg være etablert eller sikret gjennomført jf. kommuneplanbestemmelsene § 4 andre ledd.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter skal felles vei f_SKV1 utbedres og ny avkjørsel til bolig B3 være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 nye boenheter i planområdet skal område f_BLK være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor B3 må områdestabiliteten være avklart.

2. Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides tekniske planer for vei vann og avløp i området.

Alle nye boliger skal sikres mot radon hvis det ikke er dokumentert at radon nivåene er under tiltaksgrensene.

3. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

3.1 Boligbebyggelse

Det skal oppføres boligbebyggelse i form av frittliggende eneboliger. På B1, B12 og B19 kan det bygges enebolig(er), konsentrert småhus/rekkehus eller terrasseleiligheter.

B1, B2 og B19 kan ha 2 boenheter pr tomt.

B12 kan ha 3 boenheter.

Det skal oppføres bygg med saltak mellom 22 og 40 grader. Det tillates også flatt tak. Maks mønehøyde for boliger med saltak er 8,5 m og ved flatt tak er maks gesimshøyde 7,5 meter. Garasjer kan ha en maks mønehøyde på 5,7 meter, og en maks gesimshøyde på 3,7 meter. Alle høyder gjelder fra oppgitt øvre kotehøyde for H01 / U01. Det tillates planert lavere og også bygd med underetasje på tomter angitt med kote for H01. H01 må ikke komme over oppgitt kotehøyde.

Garasjers høyde gjelder fra gulv, men den kan ikke plasseres med gulv høyere enn H01.

Dersom garasje plasseres med innkjøring vinkelrett fra vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Maks utnyttelse for den enkelte tomt er 40 % BYA

Frittstående garasjer kan være inn til 50 m² BYA.

Det skal tilrettelegges 2 p-plasser pr bolig, hvorav en skal vises i garasje.

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det tillates mur og skjæringer i tomtегrense. Avkjørsler skal anlegges inn til den

enkelte tomt der det gir best sikt og minst terrenginngrep. Avkjørsel kan krysse murer/skjæringer.

3.2 Lekeplass

Lekeplass skal opparbeides som sandlekeplass og utstyres etter gjeldende kommunale retningslinjer for lekeplass. Lekeplassen er felles for hele boligfeltet.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

4.1 Tekniske planer

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og beskrevet i planbeskrivelse.

Areal for annen veigrunn skal benyttes til veiskulder, samt skjæring og fylling og veigrøft. F_SKV1 skal maksimalt ha stigning på 12,5 %.

Vei langs eiendommene 28/396 (Marit Larsen) og 28/613 (Jarl Andresen) sikres med kjøresterkt rekkverk og brøytesikker skjermvegg på mur. Skjermvegg skal ha glassareal ved gangvei for bolig og må ikke komme i konflikt med siktsoner.

4.2 Eierforhold veier

Vei SKV1 skal være fellesareal for eiendommene i planområdet.

Vei SKV2 skal være fellesareal for eiendommene B10 og B11.

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åsafjellet 26, 4640 Søgne
Gnr. 428, Bnr. 680, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260387

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian
Saksbehandler: Jonas Jaatun
Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580
E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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