PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# ÅSAFJELLET 28

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

# Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Åsafjellet 28 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 428, bnr. 681

**Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²**



**Befaringsdato:** 09.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2174 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PI9121

**Foretak:** Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

**Rapportansvarlig**

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

# 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan fra 2025. Boligen fremstår med gjennomgående god standard. For øvrig må hele rapporten leses.

**Enebolig - Byggeår: 2025**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sveisepapp. Takflater fremstår med normal slitasje.
Beslag fra byggetid.
Støpt vegg på tilbakefylt del. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Overflater fremstår med god stand. Museband registrert ved stikkontroll.
Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Takterrasser, veranda og terrasser av trekonstruksjon. Vanlig vedlikehold må forventes.

Det opplyses at takterrasse ikke har tett løsning på underside ned mot carport. Kun beslag lagt mellom bjelker. Ved regnvær vil det kunne dryppe fra taket.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår med god stand. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Peis i stue med innsats. Plate på gulvet av ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.
Malte dører. Funksjon ok.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Vvs utstyr fungerte ok.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Boligen er nylig oppført (2025) og har dokumentasjon på funksjonstesting (uavhengig kontroll) samt ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Boligen er nylig oppført (2025) og har dokumentasjon på funksjonstesting (uavhengig kontroll) samt ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Boligen er nylig oppført (2025) og har dokumentasjon på funksjonstesting (uavhengig kontroll) samt ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.

Bad
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell

# Beskrivelse av eiendommen

kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Vvs utstyr fungerte ok.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Boligen er nylig oppført (2025) og har dokumentasjon på funksjonstesting (uavhengig kontroll) samt ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning fremstår med god stand.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Lekkasjesikring med sensor er montert.
Platetopp med integrert avtrekksvifte. Funksjon ok ved befaring.
Jevnlig rens av filter må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom.
Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Beredere er plassert på baderom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommeen som ivaretar krav til lekkasjesikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Alder tilsier at det er montert grunnmursplast. På utside er drenering i hovedsak overbygd/skjult.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, jordmasser, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

Generelt punkt (HMS)

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

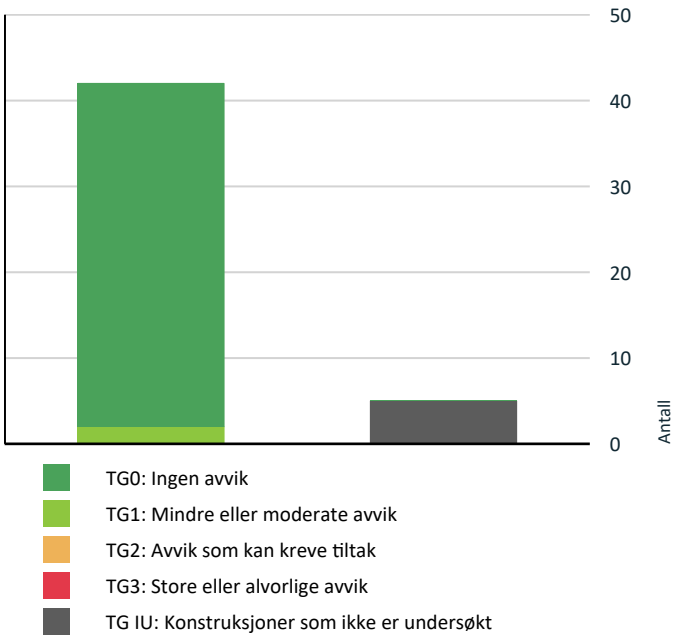
**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2025

**Kommentar**
Ifølge byggesaksmappe

**Anvendelse**

**Standard**
Gjennomgående god standard på boligen

**Vedlikehold**
Normalt løpende vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 0 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med sveisepapp. Takflater fremstår med normal slitasje.

**Årstall:** 2025





### TG 0 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Beslag fra byggetid.

**Årstall:** 2025



### TG 0 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Støpt vegg på tilbakefylt del. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Overflater fremstår med god stand. Museband registrert ved stikkontroll.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

### TG 0 Vinduer

**Beskrivelse**
Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

### TG 0 Dører

**Beskrivelse**
Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Takterrasser, veranda og terrasser av trekonstruksjon. Vanlig vedlikehold må forventes.

Det opplyses at takterrasse ikke har tett løsning på underside ned mot carport. Kun beslag lagt mellom bjelker. Ved regnvær vil det kunne dryppe fra taket.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendige overflater fremstår med god stand. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

### TG 0 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Peis i stue med innsats. Plate på gulvet av ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.



### TG 0 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte dører. Funksjon ok.

## VÅTROM

1 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



1 ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

1 ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vvs utstyr fungerte ok.

# Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Boligen er nylig oppført (2025) og har dokumentasjon på funksjonstesting (uavhengig kontroll) samt ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.

UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner. TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.



UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Boligen er nylig oppført (2025) og har dokumentasjon på funksjonstesting (uavhengig kontroll) samt ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vvs utstyr fungerte ok.

UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Boligen er nylig oppført (2025) og har dokumentasjon på funksjonstesting (uavhengig kontroll) samt ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.



# Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Boligen er nylig oppført (2025) og har dokumentasjon på funksjonstesting (uavhengig kontroll) samt ferdigattest som indikerer at arbeider er utført av fagkyndig/firma. I tillegg er det ikke registrert øvrige symptomer eller tegn til fuktproblematikk.

## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 0 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning fremstår med god stand.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 0 Avtrekk

**Beskrivelse**

Platetopp med integrert avtrekksvifte. Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 0 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 0 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

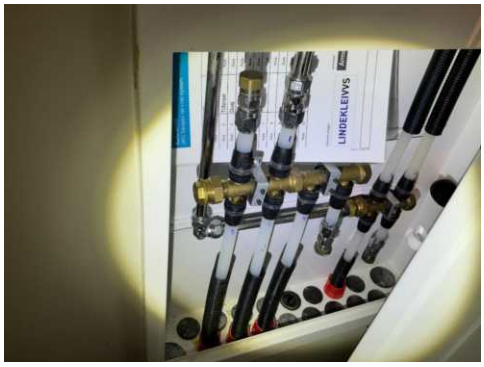
# Tilstandsrapport



Stoppekran plassert på vaskerom



Fordelerskap hoveddel



Fordelerskap hybeldel

## TG 0 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

## TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.

## TG 0 Varmesentral

**Beskrivelse**

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

## TG 0 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Beredere er plassert på baderom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Det er gulvsluk i rommeen som ivaretar krav til lekkasjesikring.







## 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.*

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Inntak og sikringsskap**

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


Sikringsskap hoveddel


Sikringsskap hybeldel

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

### TG 0 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Drenering fra byggetid. Alder tilsier at det er montert grunnmursplast. På utside er drenering i hovedsak overbygd/skjult.

### TG 0 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, jordmasser, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Generelt punkt (HMS)

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# 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

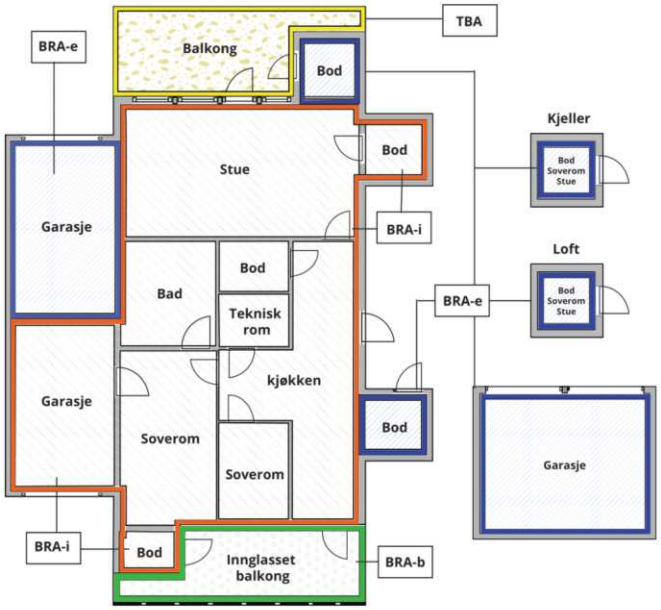
## Hva er måleverdig areal?

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.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | 85 | | | 85 | 65 |
| Underetasje | 94 | | | 94 | 71 |
| **SUM** | **179** | | | | **136** |
| **SUM BRA** | **179** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Gang/garderobe, bad, soverom med garderobe, stue/kjøkken/gang | | |
| Underetasje | Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, bod, soverom 3, stue/kjøkken/gang, bad/vaskerom, bod 2 | | |

**Kommentar**

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

I tillegg kommer takterrasse over carport på 27 kvm.

Frittliggende bod oppmålt til 5 kvm. BRA-e. Dette kommer som tilleggsareal

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nybygg fra 2024-2025

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.3.2026 | Sven Bentsen | Takstingeniør |
| | Oliver Bakke | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 428 | 681 | | 0 | 603.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Åsafjellet 28

**Hjemmelshaver**
Bakke Oliver

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 09.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 09.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 13.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131260062 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Oliver Bakke | Emily Bakke |

| Gateadresse |
| --- |
| Åsafjellet 28 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SØGNE | 4640 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260062

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Oppføring av nytt baderom 2024 |
| Arbeid utført av | Murerfirma Richard Kleiven |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Alt nytt 2024 |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Alt er nytt og meld til kommunen. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt røranlegg.2024 |
| Arbeid utført av | Lindekleiv VVS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt anlegg 2024 |
| Arbeid utført av | AB Elektrisk |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Tilsyn av eltilsynet 06.11.2025 |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260062

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Oppføring av bolig 2024 |
| Arbeid utført av | Aamodt Bygg |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Praktikantdel i underetasjen. |

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Godkjent ved byggesøknad 2024 |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Avstandserklæring i forbindelse med oppføring av carport og terrasse. Anstandserklæring i forbindelse med oppføring av bolig på naboens eiendom. Oppført nærmere enn 4m fra eiendomsgrense. Tinglyst erklæring om bruksrett av et lite areal tilhørende tomten. Det foreligger også forbehold i erklæringen om at grensejustering kan foretas av begge parter. |

Document reference: 131260062

## Tilleggskommentar

Boligen ble oppført i 2024. Ferdigstilt Januar 2025. Ferdigattest 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260062

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Oliver Bakke | e5226f13c4dba077fe59b1<br>0e0403670c66434133 | 12.03.2026<br>10:44:52 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Emily Bakke | 34dbc9baa5f9ae178d134<br>665ad54bae70011bb65 | 12.03.2026<br>10:49:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 131260062


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** Åsafjellet 28

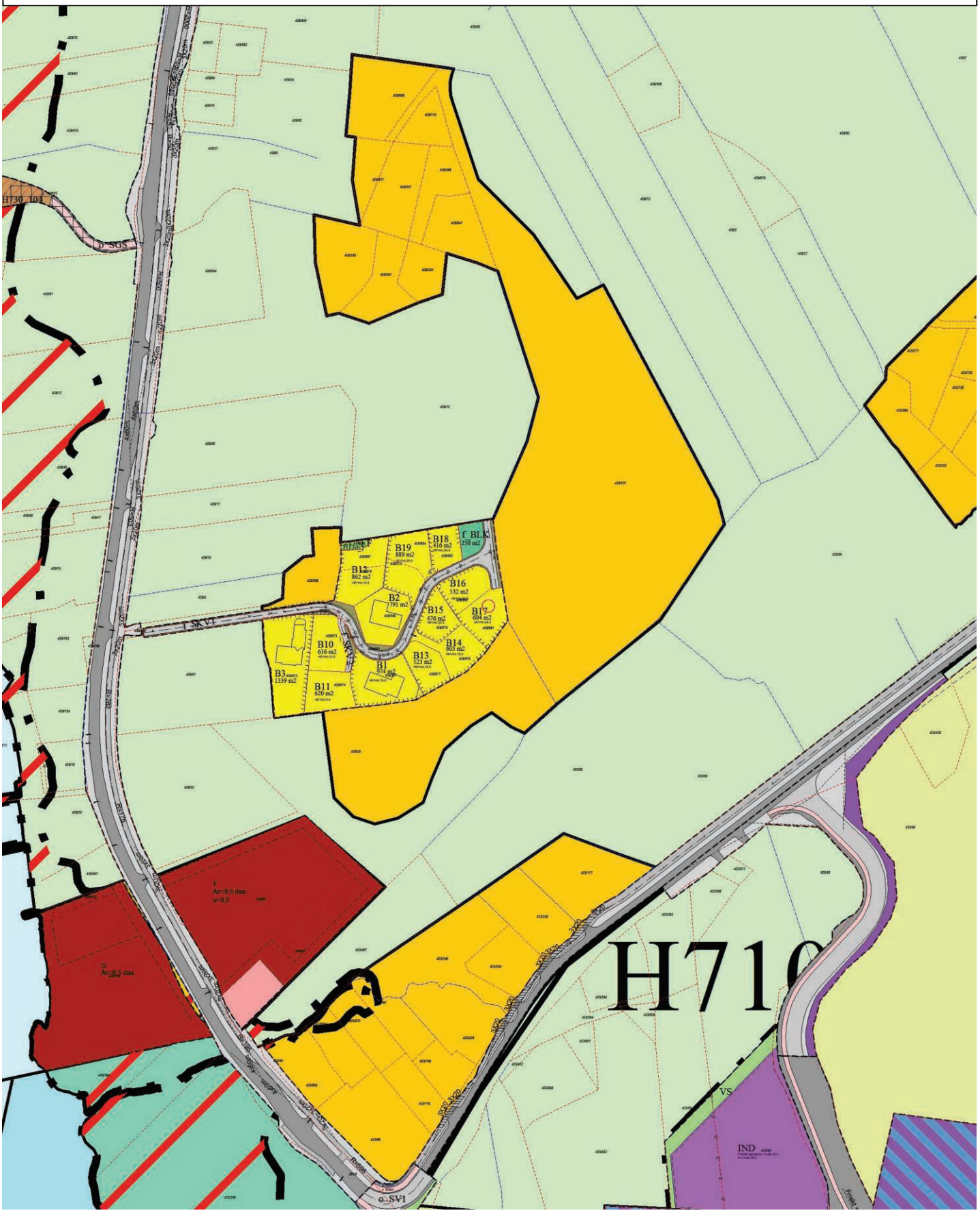
**Dato:** 13.02.2026

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**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 tomtegrense. 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)

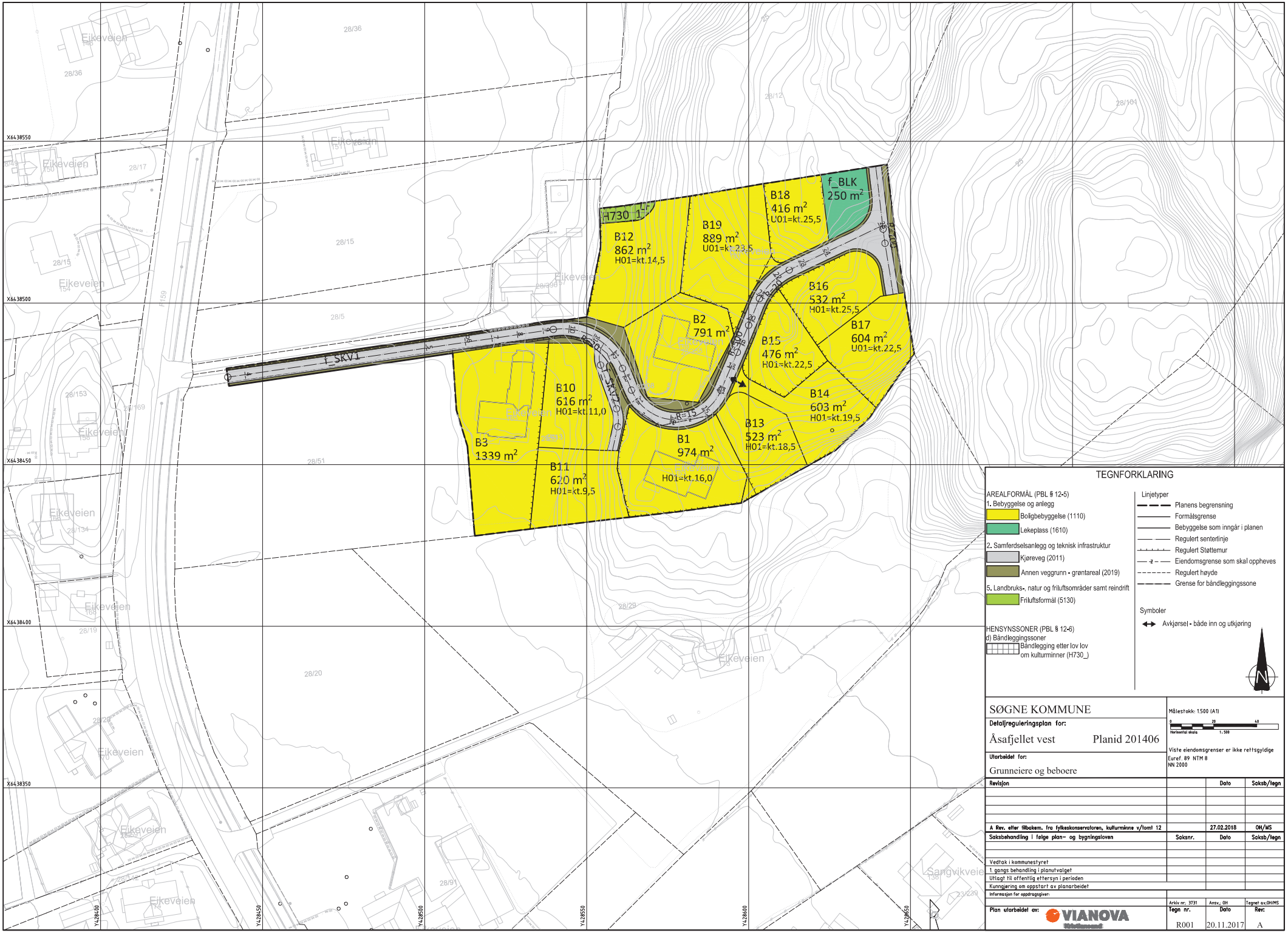
### 4.1 Tekniske planer
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

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.




## TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Lekeplass (1610)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (2011)
   - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
   - Friluftsformål (5130)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

d) Båndleggingssoner
- Båndlegging etter lov lov om kulturminner (H730_)

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert Støttemur
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert høyde
- Grense for båndleggingssone

Symboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

SØGNE KOMMUNE

**Detaljreguleringsplan for:**

Åsafjellet vest Planid 201406

**Utarbeidet for:**

Grunneiere og beboere

Målestokk: 1:500 (A1)

0 20 40

Horisontal skala 1: 500

Viste eiendomsgrenser er ikke rettsgyldige

Euref 89 NTM 8
NN 2000

| Revisjon | | Dato | Saksb/tegn |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| A Rev. etter tilbakem. fra fylkeskonservatoren, kulturminne v/tomt 12 | | 27.02.2018 | OH/MS |

| Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven | Saksnr. | Dato | Saksb/tegn |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Vedtak i kommunestyret | | | |
| 1. gangs behandling i planutvalget | | | |
| Utlagt til offentlig ettersyn i perioden | | | |
| Kunngjøring om oppstart av planarbeidet | | | |

Informasjon for oppdragsgiver:

Arkiv nr. 3731 | Ansv.: OH | Tegnet av:OH/MS

Plan utarbeidet av: VIANOVA Kristiansand

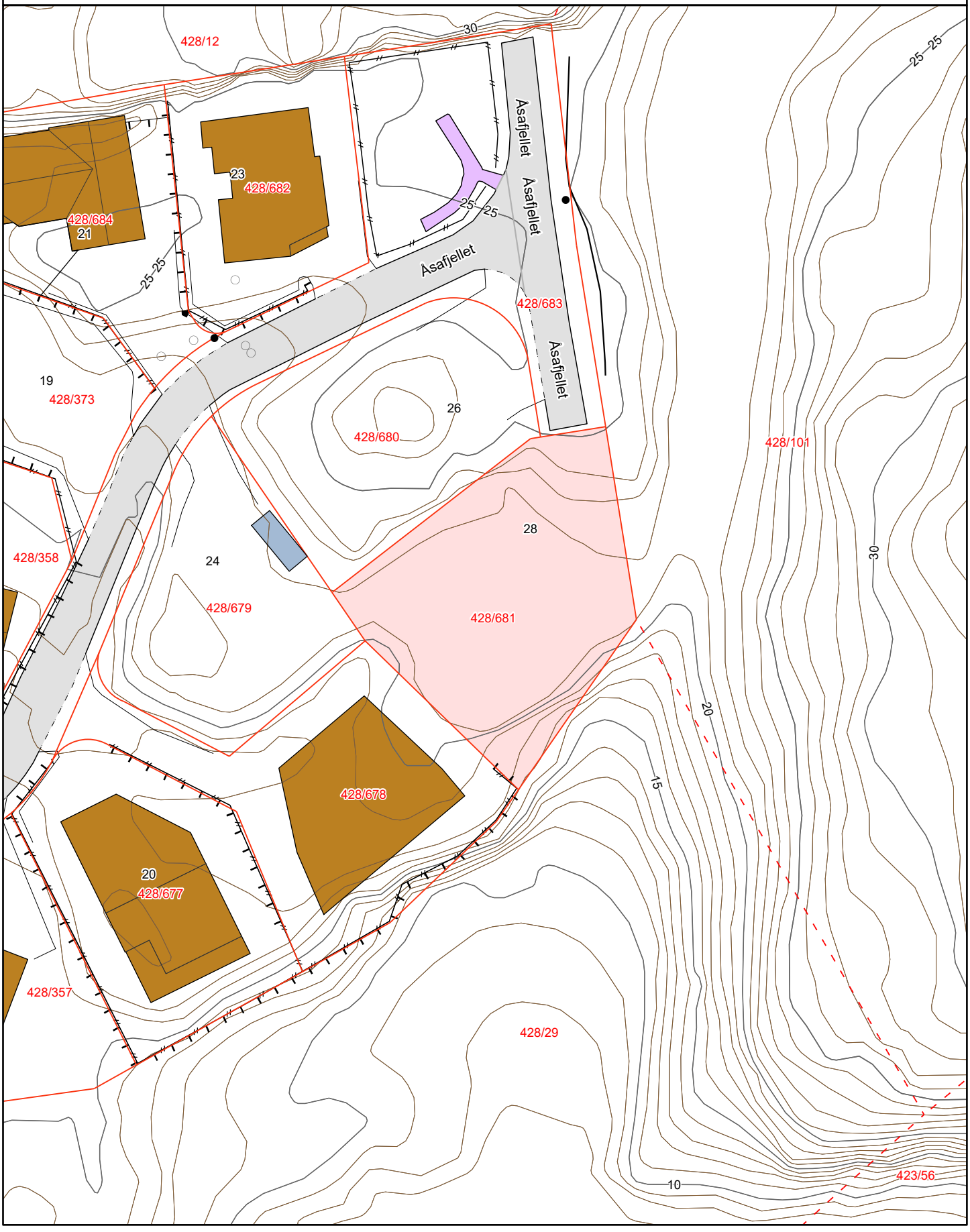
| Tegn nr. | Dato | Rev. |
|---|---|---|
| R001 | 20.11.2017 | A |

# Oversiktskart

Adresse: **Åsafjellet 28, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/428/681/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 604 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.02.2026

N



# Matrikkelkart

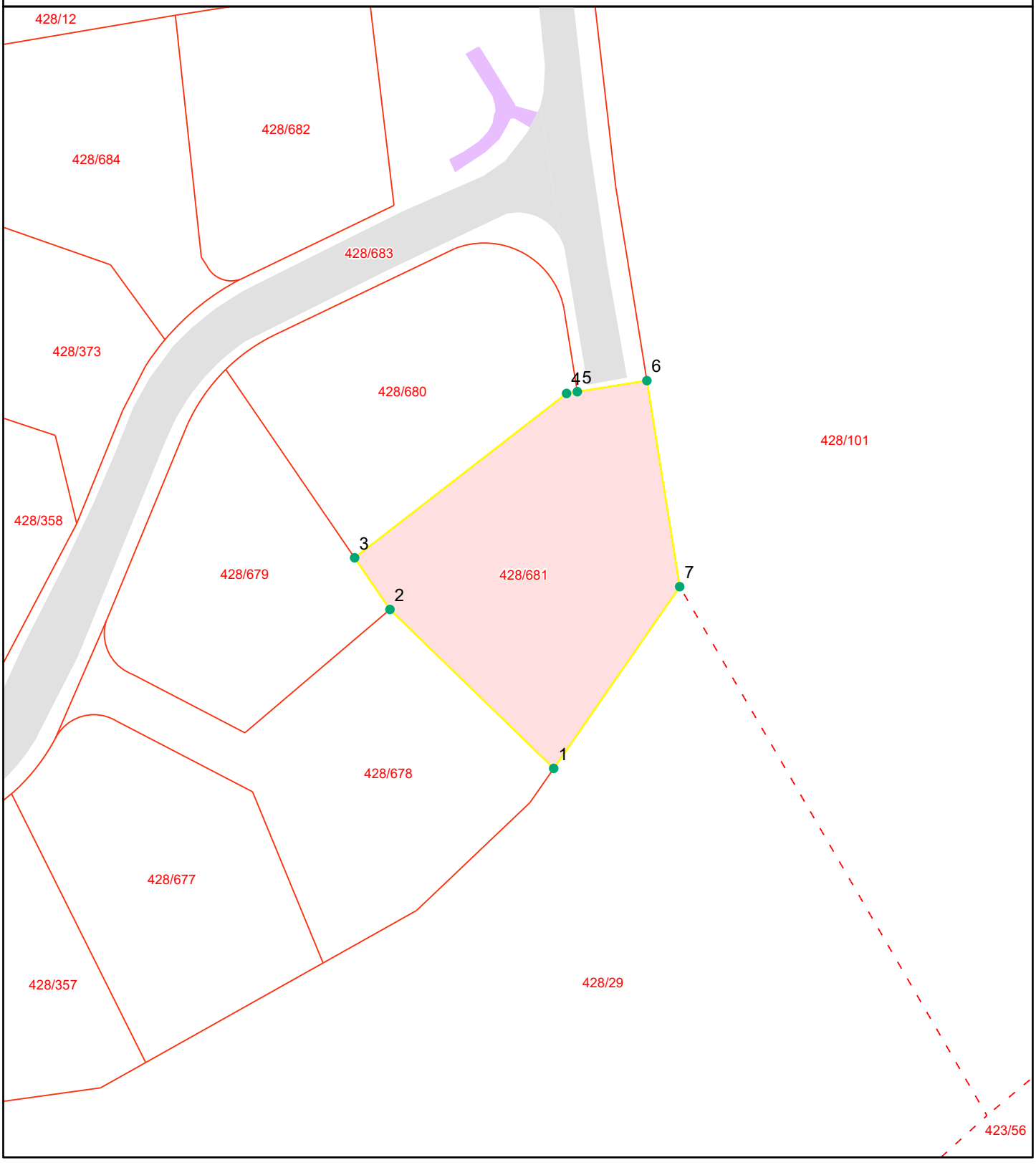
Adresse: **Åsafjellet 28, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/428/681/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 604 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §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: 604 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6438467.52 | 428639.5 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 21.08 | 0 |
| 2 | 6438482.16 | 428624.39 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 5.78 | 0 |
| 3 | 6438486.92 | 428621.13 | Ikke spesifisert | Umerket | Tatt fra plan | 10 | 24.79 | 0 |
| 4 | 6438502.06 | 428640.69 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.01 | 0 |
| 5 | 6438502.22 | 428641.68 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6.51 | 0 |
| 6 | 6438503.24 | 428648.1 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 19.26 | 0 |
| 7 | 6438484.26 | 428651.13 | Jord | Stein med kors og vitner | Terrengmålt | 10 | 20.43 | 0 |