PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# NORDDALSHEIA 38

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Norddalsheia 38, 4641 SØGNE
KRISTIANSAND kommune
gnr. 431, bnr. 189

**Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 228 m²**



**Befaringsdato:** 17.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22159-1284 **Eiendomsverdi ref nr:** KB6695

**Autorisert foretak:** Byggmester Lindekleiv AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Lindekleiv

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

# Norsk takst

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

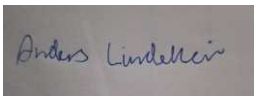
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

BYGGMESTER LINDEKLEIV

**Rapportansvarlig**



Anders Lindekleiv
Uavhengig Takstingeniør
anders@lindekleiv.no
993 73 223

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje på Norddalshei i Søgne oppført i år 2023. Boligen går over to etasjer og har takterrasse over deler av boligen. . Vurderingene er gjort med bakgrunn i boligens alder, konstruksjonsmåte og tilgjengelighet på befaringsdagen. Registrerte avvik og tilstandsgrader fremgår av rapporten. Hele rapporten bør leses, og det anbefales å sette av god tid til visning.

Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes til utførende takstmann på telefon 993 73 223 eller e-post anders@lindekleiv.no.

**Enebolig - Byggeår: 2023**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein og sveisepapp. Undertak er av papp, sløyfer og lekter.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har stående og liggende trekledning og fasadeplater.
Boligen har saltak og flatt tak med takterrasse. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Utvendig er karmen kledd med metall.
Boligen har malte ytterdører, malt balkongdør i tre med alubekledning utvendig og skyvebalkongdør i tre.
Takterrasse med dekke av terrassebord rekkverk av tre, glass og metall.
Balkong/terrasse andre etasje med dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.
Balkong/terrasse første etasje med dekke av terrassebord.
Utvendige trapper av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene er av malte plater.
Innvendige tak er av malte plater.
Etasjeskiller er av tre og betong.
Basert på byggeår skal boligen være utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad første etasje
Badet er fra byggeår .
Det er fliser på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har slakt fall med lokalt fall i dusjsone ,det er målt ca 22mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Vaskerom er fra byggeår.
Det er malte plater på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom hybel
Badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad andre etasje
Badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har en flat utførelse med lokalt nedsenket dusjsone ,det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen via luke. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom og soverom i hybel.
Boligen har brannvarsler og bransslukningsapparat.

# Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2023.
Boligen har grunnmur av støpte ringmurselementer og betong.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger på en flat tomt med fall bort fra murer på synlige deler.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeår.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

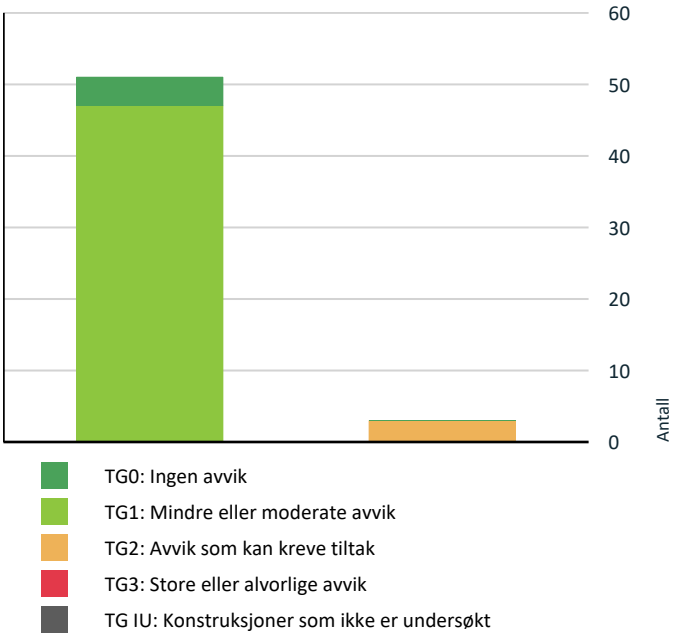
**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens bruk avviker ved at inntegnet dør mellom boligen og praktikantdelen/hybelen ikke er etablert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Befaringen ble utført 17.08.2026 kl. 09.00. Det var skyer/ sol, og temperaturen var ca. 14 °C.
Nivåmålinger er utført med Limit Laser 1001 HV/G Professional, med oppgitt nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3.
Garasjer, boder og lignende har normalt enklere byggeskikk og standard enn boligen. Slike bygg vurderes bare i den utstrekning dette fremgår av rapporten.
Synlige overflater er vurdert. Normal bruks- og aldersslitasje omtales normalt ikke.
Tepper, møbler og annet inventar er flyttet når dette har vært nødvendig og praktisk mulig for å undersøke aktuelle områder. Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander er ikke flyttet. Det er ikke utført en fullstendig brannteknisk kontroll. Eventuelle åpenbare forhold ved branncelleinndeling, rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, omtales dersom de er observert.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv. Lukkede og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt utover hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriften. Skjulte avvik kan derfor forekomme.

Når hulltaking ikke er utført, er årsaken opplyst under det aktuelle punktet, og det er i stedet utført fuktkontroll med egnet måleutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Måleresultater og relevante observasjoner fremgår av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
Liten avstand mellom kledning og terreng/platting gir økt fuktbelastning på nedre del av veggen.

**Kjøkken > 1.etasje praktikantdel/hybel > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
Det er påvist sprekker i fliser.

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2023

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein og sveisepapp. Undertak er av papp, sløyfer og lekter.
Taket er inspisert fra møne.







### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i
bakken.

**Vurdering av avvik:**

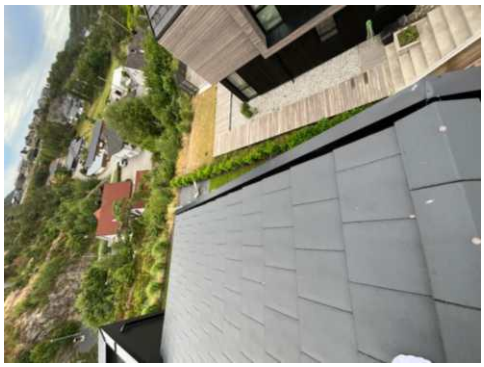
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.





### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Boligen har saltak og flatt tak med takterrasse. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.
Deler av Takkonstruksjonen er lukket uten luke for inspeksjon av taket fra innsiden av boligen. Det ble ikke observert avvik på synlige overflater av tak innvendig i boligen.
Utførelsen av konstruksjonen antas å være etablert i samsvar med gjeldende forskrifter og krav på byggemeldingstidspunkt.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har stående og liggende  trekledning og fasadeplater.

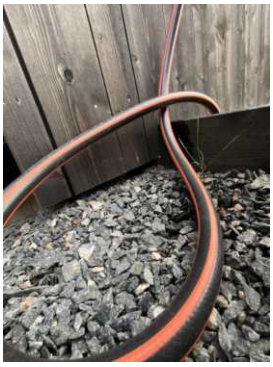
**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Liten avstand mellom kledning og terreng/platting gir økt fuktbelastning på nedre del av veggen.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet øker risikoen for fuktopptak, råte og redusert levetid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/platting.







## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Utvendig er karmen kledd med metall.Det er registrert noe slitasje på enkelte karmer og pakninger, ifølge eier forårsaket av katt. Eier opplyser at forholdet utbedres før salg.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har malte ytterdører, malt balkongdør i tre med alubekledning utvendig og skyvebalkongdør i tre. Normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Takterrasse med dekke av terrassebord rekkverk av tre, glass og metall. Tekking er ikke vurdert grunnet dekke av terrasse bord.

Balkong/terrasse andre etasje med dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.
Tekking er ikke vurdert grunnet dekke av terrasse bord.

Balkong/terrasse første etasje med dekke av terrassebord.



# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og himling er utført med malte plater. Overflatene har normal bruksslitasje vurdert ut fra alder. Mindre merker, riper, skruehull og lokale skjønnhetsfeil må forventes

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av tre og betong.
Boligen er møblert, noe som begrenser målingene. Det kan derfor være avvik bak kommoder, senger og annen innredning som er tunge/ vanskelig og flytte på.
Det er utført stikkmessige målinger. Mindre retningssavvik registrert.

# Tilstandsrapport

## Radon

**Beskrivelse**

Basert på byggeår skal boligen være utført med radonsperre.
Bygninger bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.
Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue.



## TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det er utført visuell kontroll av overflater og hulltaking mot tilbakefylt grunnmur for å vurdere konstruksjonens tilstand og fuktforhold. Hulltaking er utført i gang, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre avvik i det aktuelle området, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Undersøkelsen viser normale forhold med hensyn til konstruksjonstype og rommets bruk. Det presiseres likevel at undersøkelsen kun omfatter det punktet hvor hulltaking er utført, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan finnes skjulte skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.

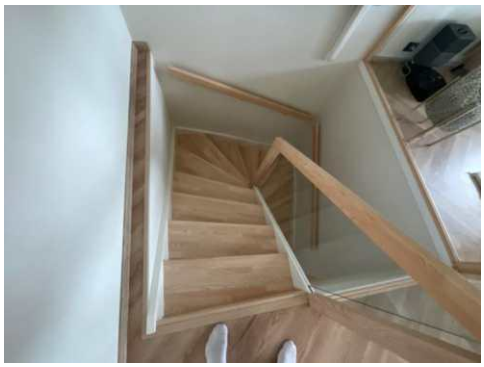




## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

# VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår .

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Våtrommet er fra byggeår.Ferdigattest er fremlagt. For søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll regnes ferdigattest som tilfredsstillende dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Gulvet har slakt fall med lokalt fall i dusjsone ,det er målt ca 22mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg. Det er plastsluk. Sluket og synlige overganger og gjennomføringer er kontrollert visuelt der disse var tilgjengelige.



1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtøtende vegg i soverom bak dusjsone , med fuktverdi på under 7 %inne i konstruksjonen.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

1.ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom er fra byggeår.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet er fra byggeår.Ferdigattest er fremlagt. For søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll regnes ferdigattest som tilfredsstillende dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er malte plater på veggene og malte plater i tak.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg. Det er plastsluk. Sluket og synlige overganger og gjennomføringer er kontrollert visuelt der disse var tilgjengelige.

# Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

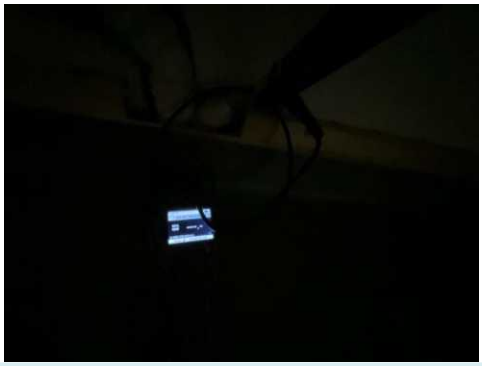
1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtøtende vegg i bod bak vaskemaskin , med fuktverdi på under 6% inne i konstruksjonen.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.





1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår.



1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet er fra byggeår.Ferdigattest er fremlagt. For søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll regnes ferdigattest som tilfredsstillende dokumentasjon.

1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg. Det er plastsluk. Sluket og synlige overganger og gjennomføringer er kontrollert visuelt der disse var tilgjengelige.



1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtøtende vegg i soverom bak vannskap , med fuktverdi på 8% inne i konstruksjonen.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



2.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeår.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet er fra byggeår.Ferdigattest er fremlagt. For søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll regnes ferdigattest som tilfredsstillende dokumentasjon.



2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist sprekker i fliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Sprekken i dusjsonen er ifølge eier fagmessig utbedret med epoxy, og det vurderes ikke behov for ytterligere tiltak utover normalt tilsyn. Sprekken over døren har kun estetisk betydning og flisen kan skiftes dersom dette er ønskelig.

# Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Gulvet har en flat utførelse med lokalt nedsenket dusjsone ,det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg. Det er plastsluk. Sluket og synlige overganger og gjennomføringer er kontrollert visuelt der disse var tilgjengelige.



2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til konstruksjonen via luke. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1.ETASJE PRAKTIKANTDEL/HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

• Kjøkkenventilatoren har kullfilter og omluft. Utløpet er ikke ført frem til rist med fri utblåsning til rommet, og filtrert luft blåses inn i overskapet. Det er separat avtrekksventil over kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.



2.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom og bad i praktikantdel.





### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Rørene er innebygget, vurdering er basert på alder.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon.



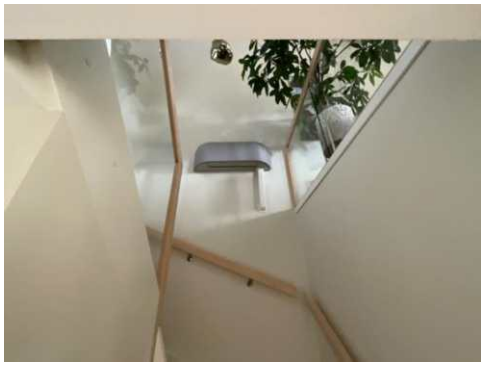

### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er luft-til-luft varmepumpe. Eier opplyser om service i 2025.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport





### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og 110l.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom og soverom i hybel. 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.



### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 2023.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har grunnmur av støpte ringmurselementer og betong.

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger på en flat tomt med fall bort fra murer på synlige deler.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeår.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## 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

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

# 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

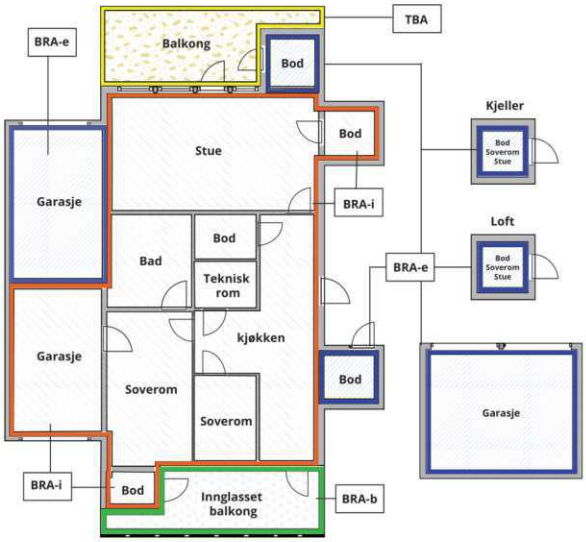
## Hva er måleverdig areal?

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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | 70 | | | 70 | 33 |
| 1.etasje praktikantdel/hybel | 39 | | | 39 | 44 |
| 2.Etasje | 119 | | | 119 | 48 |
| **SUM** | **228** | | | | **125** |
| **SUM BRA** | **228** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Kjellerstue m/trapp, bod, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1.etasje praktikantdel/hybel | Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom | | |
| 2.Etasje | Entré, stue m/trapp, kjøkken, bad, omkledningsrom, gang, mat bod, bod, garasje | | |

**Kommentar**

Arealet på terrassen er målt, men det kan forekomme mindre avvik som følge av utforming og konstruksjonsmessige forhold.
Arealet av takterrasse og balkong i første etasje er opplyst i samlet i TBA over andre etasje.Takterrasse er på ca 41 m2
Areal av vegg mellom hygel og bolig er ikke medregnet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens bruk avviker ved at inntegnet dør mellom boligen og praktikantdelen/hybelen ikke er etablert.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Boligen er oppført i 2023.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.8.2026 | Anders Lindekleiv | Takstingeniør |
| | Anna Roguska | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 431 | 189 | | 0 | 604.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Norddalsheia 38

**Hjemmelshaver**
Roguska Anna, Roguski Maciej Damian

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 1 350 000 | 2021 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Tilstandsanalysen har ikke avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringsskjema | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Ferdigattest | | Ferdigattest datert: 05.10.2023 | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.08.2026 | |
| 2 | 17.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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 fem 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.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Sædberg & Lian | Oppdragsnr. | 131260501 |
| Addresse | Norddalsheia 38 | | |
| Postnr. | 4641 | Sted | SØGNE |
| Selgers navn | Anna Roguska | | |
| Selgers navn | Maciej Damian Roguski | | |

### 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?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2år 10 mnd

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind

**Polise/avtalenr.:**

LOfavør Hus 40691722

### Våtrom

Initialer selger:
A R
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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 taktekking/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:
A R
M R

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

**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:**

Praktikant del

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ok

## 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:
A R
M R

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

## 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 endinger 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?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

Initialer selger:
A R
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

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 næringseiendom
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 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 17.09.2026

Signert av *Anna Roguska*

Signert av *Maciej Damian Roguski*

Initialer selger:
A R
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Oversiktskart

Adresse: **Norddalsheia 38, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/431/189/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 605 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 07.05.2025



# Matrikkelkart

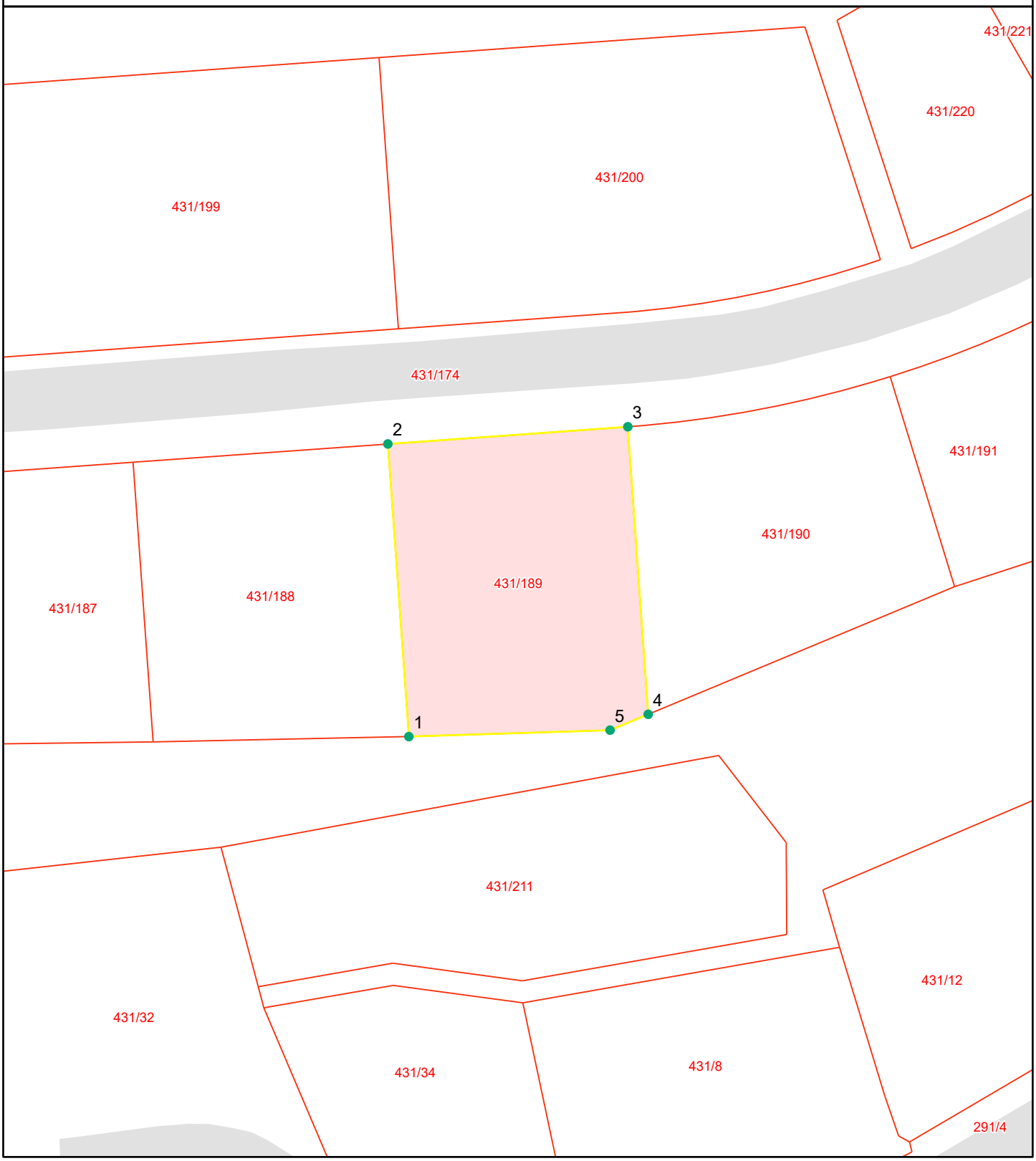
Adresse: **Norddalsheia 38, 4641 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/431/189/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 605 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 07.05.2025

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.



# KARTUTSKRIFT

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

**Område:** Norddalsheia 38

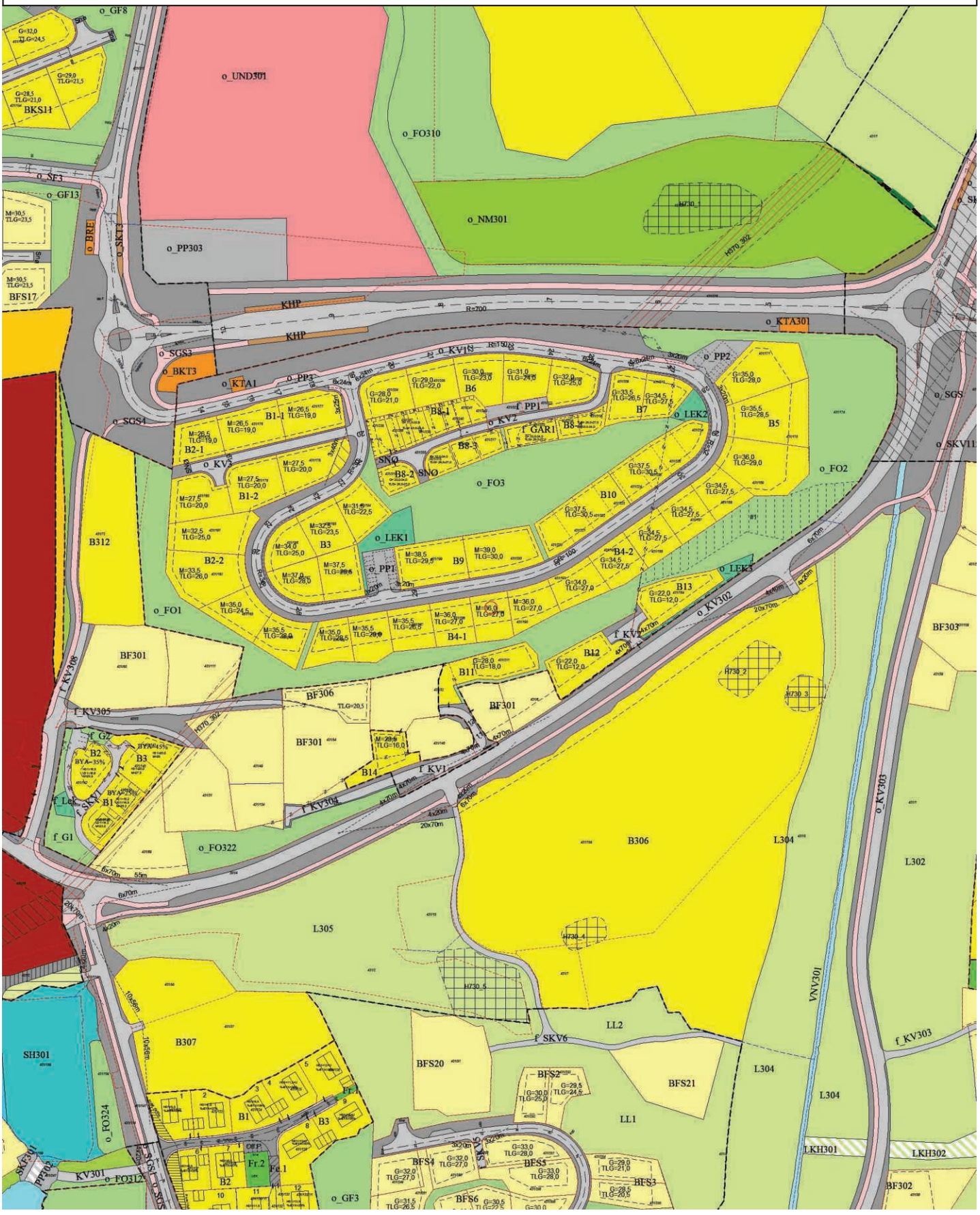
**Dato:** 08.05.2025

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING NORDDALSHEIA**

| | |
|---|---|
| Plan ID: | 201414 |
| Plankart dato: | Endret 10.08.2022 |
| Reguleringsbestemmelser dato: | Endret 28.04.2022 |
| Vedtatt: | 17.12.2015 |

## § 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
  - Boligbebyggelse, B1 – B14
  - Garasjeanlegg, f_GAR1
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1
  - Lekeplass, o_LEK1 - o_LEK3
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
  - Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3 og f_KV1 - f_KV2
  - Fortau
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser (på grunnen), o_PP1 - o_PP3 og f_PP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
  - Friområde, o_FO1 – o_FO3
- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
  - Sikringssoner, frisikt
- **BESTEMMELSER (pbl § 12-7)**
  - Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde, - #1

## § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 2.1 Grønnstrukturanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen, skal friområdet o_FO312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» være opparbeidet som vist i grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.

### 2.2 Nærmiljøanlegg og kvartalslekeplasser

a) Deler av området o_NM301 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være opparbeidet som kvartalslekeplass før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen.

b) Område o_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B1, B2, B3, B6, B8 og B9.

c) Område o_LEK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B4, B5, B7 og B10.

d) Område o_LEK3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 4 boenheter i område B12 og B13.

e) Område o_FO3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i område B6-B10.

### 2.3 Veganlegg

a) Samleveg med gang- og sykkelveg fra Leireveien (fv. 204) til nytt kryss planområde skal være etablert som vist i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde «B1-B10».

b) Fortau mellom fv. 204 og boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» og gangforbindelse forbi boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

c) Offentlige veger, fortau og gjesteparkeringsplasser skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.

d) Veg f_KV1 skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B11 og B14.

e) Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

### 2.4 Støytiltak

Støysikringstiltak må være gjennomført før det gis brukstillatelse for berørte boliger.

### 2.5 Høyspenningsanlegg

Høyspentlinje som går gjennom planområdet skal legges i bakken før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom friområdene.

### 3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Atkomstveier, fellesveier, fortau og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

### 3.3 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområde og lek, skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkelttrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.
5. Plassering og utforming av turveier.
6. Ras- og fallsikring.
7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, badeplasser, grillplasser mm.

### 3.4 Teknisk planer

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

Tekniske planer som omhandler fv. 204 eller nye kryss til fv. 204, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

### 4.1 Boligbebyggelse, generelt

a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
c) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
d) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
e) 50 % av boenhetene skal ha universelt utformet atkomst.
f) Det tillates etablert inntil 29 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene B2, B3, B4, B6 og B7.
g) Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 $m^2$ bruksareal og tilhøre hovedenheten.
h) Murer skal være av naturstein.
i) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengbearbeiding.
j) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
k) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.

Garasjer som er sammenbygd med bolig eller frittliggende kan plasseres nærmere vei enn angitt bebyggelse likt med frittliggende garasjer. Dette gjelder i B4.1 og B4.2.

l) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet.
m) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m$^2$.

### 4.2 Boligbebyggelse, B1-1 og B1-2

a) Det tillates 1 tomannsbolig per regulert tomt.
b) Takform: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$ per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

### 4.3 Boligbebyggelse, B2-1

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

### 4.4 Boligbebyggelse, B2-2

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$ per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.5 Boligbebyggelse, B3

a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$ per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.6 Boligbebyggelse, B4-1 og B4-2

a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak i «B4-1» med takhelning 20-40 grader og flatt tak i «B4-2».
c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$ per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.7 Boligbebyggelse, B5

a) Det tillates 1 enebolig eller 1 tomannsbolig per regulert tomt.
b) Taktype: flatt tak.

c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$ per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.8 Boligbebyggelse, B6

a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$ per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.9 Boligbebyggelse, B7

a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$ per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.10 Boligbebyggelse, B8

a) Det tillates bebyggelse i form av rekkehus, tomannsbolig eller enebolig. Det tillates totalt 14 boenheter. All bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense.
b) Taktype: Flatt tak.
c) Boliger på B8-1 skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplan.
d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates gesimshøyde 7 meter over TLG.
f) Område B8 skal planlegges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
g) For tomter som ligger inntil snuhammer er avkjørsel vist i plankartet. Avkjørsel for resterende tomter avklares i byggesak.
h) Boliger på B8-1 og B8-4 kan ha en av parkeringsplassene på f_PP1. Parkering for alle boliger skal fremgå i utomhusplan i byggesak.

### 4.11 Boligbebyggelse, B9

a) Det tillates 1 firemannsbolig per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
c) Det tillates ikke kvister/arker på taket.
d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m$^2$ BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.12 Boligbebyggelse, B10

a) Det tillates inntil 8 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse. Feltet tillates delt inn i inntil 8 grunneiendommer etter søknad.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m$^2$ BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.13 Boligbebyggelse, B11

a) Det tillates 1 enebolig.
b) Taktype: Flatt tak.
c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates én garasje på inntil 50 m$^2$. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

### 4.14 Boligbebyggelse, B12

a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
b) Taktype: Flatt tak.
c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
e) I øverste etasje tillates 40 m$^2$ BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
f) Område «B12» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
g) Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for nærmeste bebyggelse på område «B11» ivaretas.
h) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
i) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m$^2$ per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

### 4.15 Boligbebyggelse, B13

a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
b) Taktype: Flatt tak.
c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
e) I øverste etasje tillates 40 m$^2$ BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
f) Område «B13» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
g) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
h) Det tillates én garasje på inntil 50 m$^2$ per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

### 4.16 Boligbebyggelse, B14

a) Det tillates 1 enebolig.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates én garasje på inntil 50 m$^2$. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

### 4.17 Garasjeanlegg, f_GAR1

a) Det tillates felles garasjeanlegg med tilhørende boder for boligområde B8-1 med inntil 9 plasser.
b) Bygningstype: Garasje med flatt tak
c) Det tillates å bygge ut til tomtegrense.
d) BYA = 60 %.

### 4.18 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_KTA1

Område o_KTA er regulert til trafo. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. På taket skal det være sedumdekke.

### 4.19 Lekeplass, o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3

a) Områdene o_LEK1, o_LEK2 og o_LEK3 er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplasser.
b) Områdene skal gjerdes mot trafikkareal.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

### 5.1 Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3

Områdene er offentlige.

### 5.2 Kjøreveg f_KV1 og f_KV2

Område f_KV1 og f_KV2 er felles privat veg. Vegene er felles for tilstøtende og bakenforliggende eiendommer.

### 5.3 Fortau

Området er offentlig fortau.

### 5.4 Annen veggrunn

a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
b) Området kan benyttes som gangareal.
c) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
d) Det er ikke tillatt med parkering.
e) Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
f) Skjæring- og fyllingsskråninger skal dekkes med jord.

### 5.5 Parkeringsplasser (på grunnen), o_PP1 - o_PP3 og f_PP1

a) Områdene o_PP1, o_PP2 og o_PP3 er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
b) Området f_PP1 er regulert til felles parkering for boligområde B8-1 og B8-4. Faste parkeringsplasser på f_PP1 skal merkes.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

### 6.1 Friområde, o_FO1 – o_FO3

a) Områdene o_FO1, o_FO2 og o_FO3 er offentlige.
b) I områdene o_FO1 og o_FO2 kan det etableres stier som følger terrenget.
c) I området o_FO3 skal det opparbeides stier og aktivitetstilbud. Tiltakene skal tilpasses eksisterende terreng.
d) Før det kan gis igangsettingstillatelse for o_FO3 skal det foreligge en godkjent utomhusplan for opparbeidelse. Eventuelle sikringstiltak skal fremgå av utomhusplanen

## § 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

### 7.1 Sikringssone, H140

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

## § 8 BESTEMMELSER (pbl § 12-7)

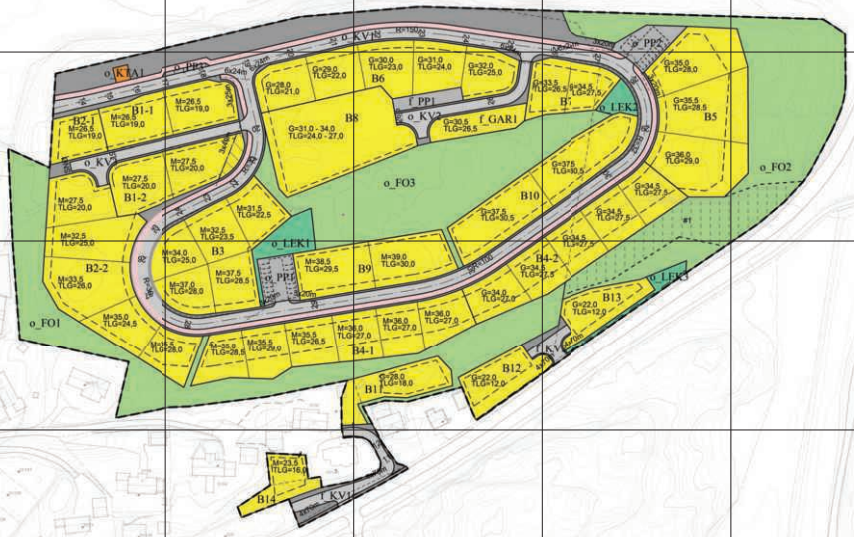
### 8.1 Båndleggingssone - Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt

a) Området #1 tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsområde.
b) Området #1 kan fylles opp slik at nytt terreng er tilpasset eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal unngås å skape nye høye skrenter som krever sikring
c) Området #1 skal dekkes med jord og revegeteres med naturlig vegetasjon når tiltaket er ferdig.

Mindre endring av § 4.1k og 4.7a godkjent av Plan og miljøutvalget i Søgne kommune, den 23.05.2018

Mindre endring av § 4.10 godkjent av Plan og bygningssjefen på delegert myndighet den 16.10.2020.

Mindre endring av § 4.10 mfl. godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet 15.08.2022.




## TEGNFORKLARING

**Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)**

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**

- Kjørevei
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

**Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)**

- Friområde

**Hensynsoner (PBL2008 §12-6)**

- Sikringssone - Frisikt

**Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)**

- Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde

**Linjetyper**

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Frisiktsone
- Byggegrense
- Regulert samlelinje
- Regulert parkeringsfelt
- Reguleringsgrense
- Bestemmelsesgrense
- Regulert støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

**Kartopplysninger**

| | |
|---|---|
| Kilde for basiskart: | Segna kommune |
| Dato for basiskart: | 22.12.2015 |
| Koordinatsystem: | UTM sone 32 / Euref89 |
| Høydegrunnlag: | NN 2000 |

Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:1000

N

**AREALPLAN ETTER PBL AV 2008**

**Detaljregulering for Norddalsheia**

Segna kommune

Nasjonal arealplan-ID: **2014114**
Plantype: **Detaljregulering**
Forslagsstiller: **Kjelhaukheia AS**
Saksnummer: **2014/2127**

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Kunngjøringsdato for planoppstart:
Dato for siste revisjon av plankart: 23.11.2015

| Planutkast: | Behandlingsorgan | Møtedato: | Dato: | Sign |
|---|---|---|---|---|
| | Kommunestyret | 115/15 | 17.12.2015 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Høring og offentlig ettersyn fra/til: 22.06.15 - 26.08.15 | Plan og miljøutvalget | 99/15 | 17.06.15 | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeider: | | | 04.02.13 | |

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
**Rambøll Vianova**

# 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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:**
Norddalsheia 38, 4641 Søgne
Gnr. 431, Bnr. 189, Kristiansand kommune.

**Oppdragsnummer:**
131260501


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Sædberg & Lian

**Saksbehandler:** Sindre Lian

**Telefon / Mobil:** 90 23 11 11 / 970 97 779

**E-post:** sindre.lian@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**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** _____

Egenkaptitalen 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---