PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

OFTENESHEIA 127

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Enebolig

Oftenesheia 127 , 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 431, bnr. 269

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 317 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2077 **Referansenummer:** KI8127

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer fra 2022. Boligen fremstår med god stand og gjennomgående høy standard. For øvrig må hele rapporten leses

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein og underliggende tekking på skrå takflater.
Flate takflater er tekket med sveisepapp.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår med normal slitasje.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Kledning er av type Kebony kledning som har høy holdbarhet og krever lite vedlikehold. Kan stå ubehandlet, men anbefales å vaskes jevnlig og etter behov. Varierende behov ut fra ytre påkjenninger.
Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
To terrasser på bakkeplan med accoya terrassebord. Øvrige områder hvor det er støpt plate langs boligen. Type materialer tilsier at det kun er behov for overflatevedlikehold som vask/rens etter behov.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

Knirk registrert i parkettgulv enkelte steder rundt kjøkkenet. Mulig årsak kan være at benkeplate er plassert oppå parkettgulv som dermed hindrer gulvet fra å ligge «flytende» i området. Det må utføres tiltak for at knirk skal fjernes.
Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.
Tretrapper fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.
Malte tredører. Funksjon ok.

Mellom garasje og boligdel er det montert B30 dør.
Brannhemmende og gasstett dør i henhold til krav.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet. Fall til sluk i område ved sluket. Øvrige deler av gulvflate har i hovedsak flat utførelse. Oppbrett på membran ved terskel som gjør at terskel har ca 15 mm oppkant for å ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Stedvis marginalt mindre oppkant enn 15 mm som krav.
Synlig membran registrert i sluk og ved terskel. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Opplegg for vaskemaskin og diverse innredning i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Type sluk har skjulte membranløsninger.
Det er registrert synlig membran med oppbrett mot dørterskel.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg og dør. Vvs utstyr fungerte ok.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

Bad 2
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Type sluk i i dusj har skjulte membranløsninger. Sluk under badekar er ikke kontrollert visuelt. Kreves at badekar flyttes og det er ikke utført ved befaringen.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask, badekar og dusjnisje med glassdør. Vvs utstyr fungerte ok.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

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

Beskrivelse av eiendommen

Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegger. Vvs utstyr fungerte ok.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Platetopp med integrerte avtrekksvifte. Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Stoppekran plassert på teknisk rom. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.
Bereder er plassert på teknisk rom i hoveddel og er datostemplet 2017, men montert i 2022. Ingen tegn til svikt.
Bereder er plassert på baderom i hybeldel og er fra 2022. Ingen tegn til svikt.

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.
TG er satt ut fra synlige forhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Utearealer opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

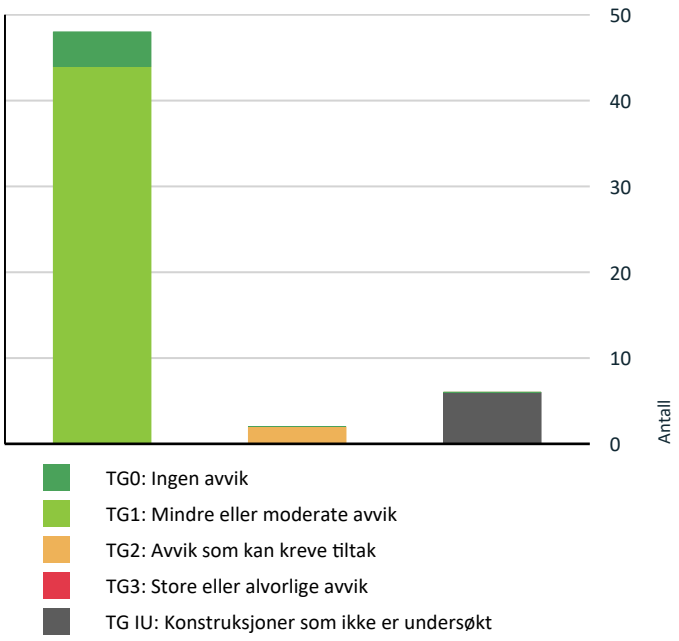
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom - hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken - hybel > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard
Gjennomgående høy standard

Vedlikehold
Materialvalg og løsninger som begrenser behov for vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein og underliggende tekking på skrå takflater. Flate takflater er tekket med sveisepapp.



Sveisepapp på flate takflater



Takstein på skrå takflater

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår med normal slitasje.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Kledning er av type Kebony kledning som har høy holdbarhet og krever lite vedlikehold. Kan stå ubehandlet, men anbefales å vaskes jevnlig og etter behov. Varierende behov ut fra ytre påkjenninger.





Tilstandsrapport



Ved inngangsparti er det en del svertemerker som normalt kommer av at disse områder får lite påkjening av vær, vind og regn. Og dermed frå mer begroing på overflate

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To terrasser på bakkeplan med accoya terrassebord. Øvrige områder hvor det er støpt plate langs boligen. Type materialer tilsier at det kun er behov for overflatevedlikehold som vask/rens etter behov.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

Knirk registrert i parkettgulv enkelte steder rundt kjøkkenet. Mulig årsak kan være at benkeplate er plassert oppå parkettgulv som dermed hindrer gulvet fra å ligge «flytende» i området. Det må utføres tiltak for at knirk skal fjernes.

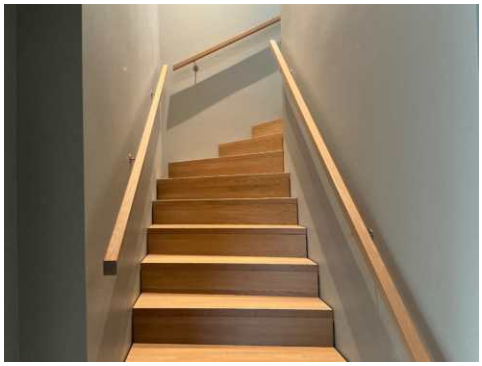
TG 0 Radon

Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapper fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Malte tredører. Funksjon ok.

Mellom garasje og boligdel er det montert B30 dør. Brannhemmende og gasstett dør i henhold til krav.



B30 branndør

VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

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



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Fall til sluk i område ved sluket. Øvrige deler av gulvflate har i hovedsak flat utførelse. Oppbrett på membran ved terskel som gjør at terskel har ca 15 mm oppkant for å ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Stedvis marginalt mindre oppkant enn 15 mm som krav.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig membran registrert i sluk og ved terskel. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Tilstandsrapport



Synlig oppbrett på membran mellom terskel og feielist

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin og diverse innredning i rommet.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

2 ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

2 ETASJE > BAD

Generell

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



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Type sluk har skjulte membranløsninger. Det er registrert synlig membran med oppbrett mot dørterskel.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Synlig oppbrett på membran ved terskel

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg og dør. Vvs utstyr fungerte ok.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

2 ETASJE > BAD 2

Generell

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



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

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

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Type sluk i i dusj har skjulte membranløsninger. Sluk under badekar er ikke kontrollert visuelt. Kreves at badekar flyttes og det er ikke utført ved befaringen.



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, badekar og dusjnisje med glassdør. Vvs utstyr fungerte ok.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

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

2 ETASJE > BAD 2

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > BAD

Generell

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



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegger. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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

1 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

Generell

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ikke fuget mot tak på deler av rommet. Kosmetisk betydning

1 ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).

Tilstandsrapport



Områder i dusjsone med løsnet fugemasse og noe kalkutslag. I hovedsak kosmetisk betydning, men vask og refuging anbefales

1 ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



1 ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM - HYBEL

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

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

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG 2 gis grunnet krav i NS3600. Avtrekk som ledes ut av boligen må etableres for for å kunne bedre TG.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 gis grunnet krav i NS3600. Avtrekk som ledes ut av boligen må etableres for for å kunne bedre TG.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

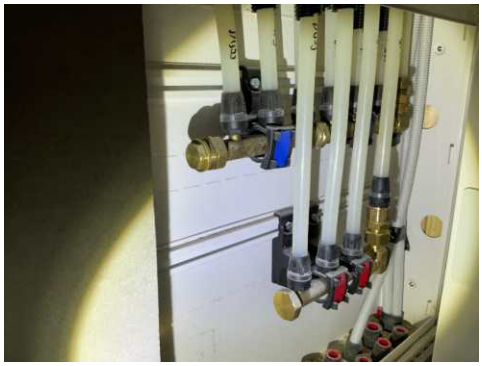
Vannrør av type rør i rør system. Stoppekran plassert på teknisk rom. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Stoppekran plassert på teknisk rom



Fordelerskap på teknisk rom uten tilgang ved befaringen. Innredning plassert og festet i vegg.



Fordelerskap i hybeldel

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på teknisk rom i hoveddel og er datostemplet 2017, men montert i 2022. Ingen tegn til svikt.
Bereder er plassert på baderom i hybeldel og er fra 2022. Ingen tegn til svikt.



Datostemplet 2017 - hoveddel

Tilstandsrapport



Datostemplet 2022 - hybeldel

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.
TG er satt ut fra synlige forhold.







TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg fra byggetid.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskap i hybeldel

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

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

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

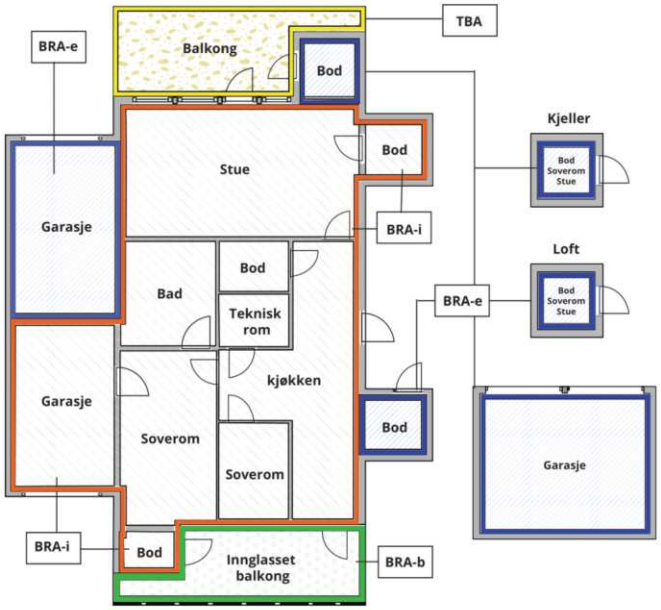
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	122			122	
1 Etasje	195			195	67
SUM	**317**				**67**
SUM BRA	**317**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Stue, vaskerom, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2, soverom - hybel, soverom - hybel, gang - hybel		
1 Etasje	Bod, stue/kjøkken, hall m/trapp, garasje, hobbyrom/soverom, bad, stue/kjøkken - hybel, teknisk rom, bad/vaskerom - hybel		

Kommentar

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

Hybeldel utgjør totalt ca 58 kvm. BRA. Fordelt på to etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg fra 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	266	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Steffen Aamodt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	431	269		0	1112.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oftenesheia 127

Hjemmelshaver
Arnø Kine Brodersen, Aamodt Steffen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	12.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	12.11.2025		Fremvist		Nei
Eier	17.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250593

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steffen Aamodt	Kine Brodersen Arnø

Gateadresse
Oftenesheia 127

Poststed	Postnr
SØGNE	4641

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90569771

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250593

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er bygget nytt i 2022, så alle våtrom er nye. Murisør har lagt flis og membran. Altimal har hatt malerarbeid. Jeg har gjort rørleggerarbeid selv.
Arbeid utført av	Mur I Sør, Altimal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Av Murisør

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nybygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg har gjort innvendig rørleggerarbeid som egeninnsats Repstad Anlegg har gjort utvendig
Arbeid utført av	Repstad Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg
Arbeid utført av	Søgne Elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasje

Document reference: 131250593

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Støttemur mot friområde er utført på egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nybygg

Arbeid utført av: Roger Aamodt Bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent hybel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabotomt er akkurat byggemeldt.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250593

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250593

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steffen Aamodt	b048b47a713450eea8cf3 1a11673528ce7a86ae2	12.11.2025 06:26:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Brodersen Arnø	30915e4e19a89fb1f6c473 29637e122695cb9431	17.11.2025 11:45:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250593

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

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

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Oftenesheia 127-129

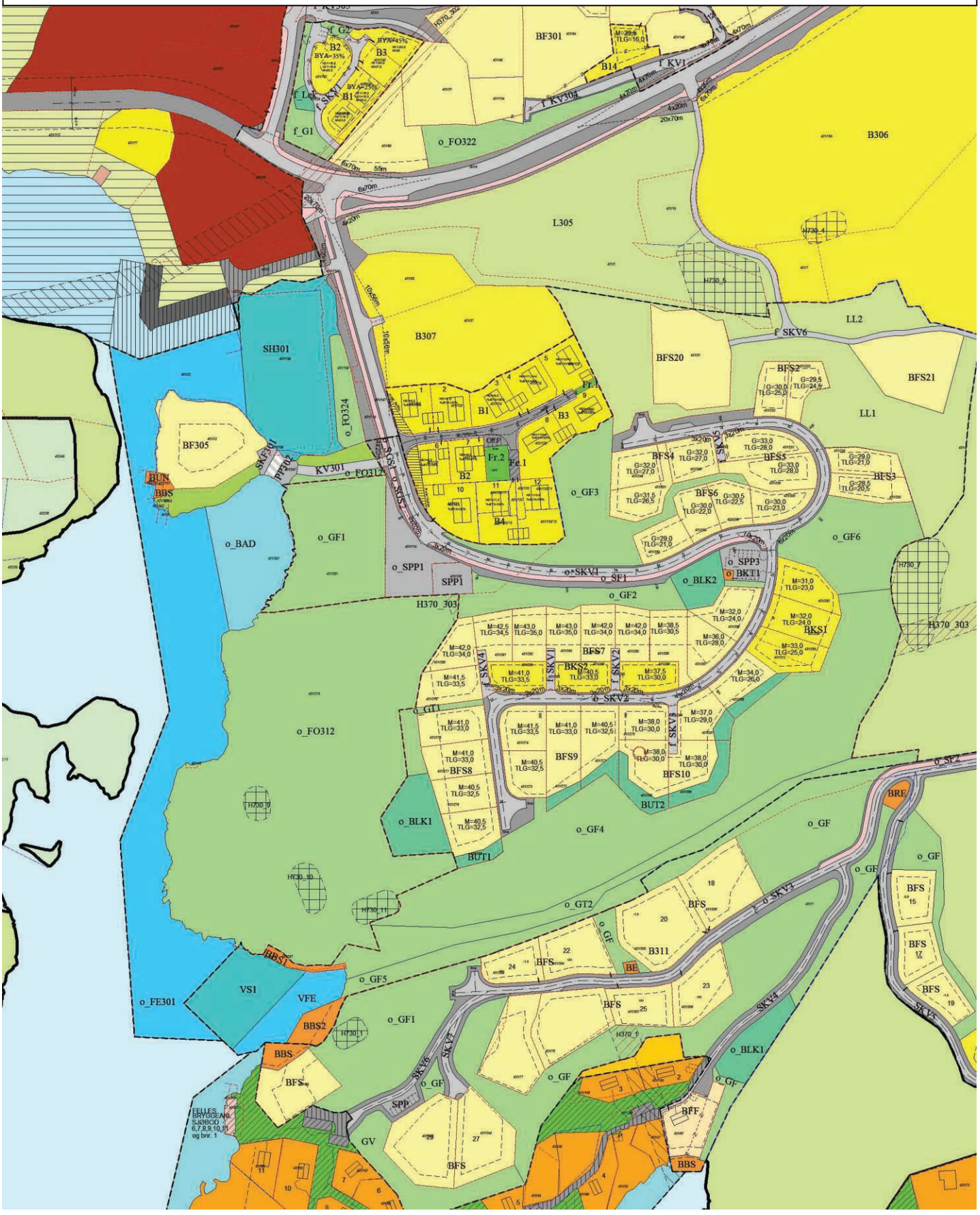
Dato: 12.11.2025

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 OFTENESHEIA

Plan ID:	201812
Plankart dato:	03.09.2019
Reguleringsbestemmelser dato:	30.10.2019
Vedtatt:	26.09.2019

Revidert 18.01.2022

§ 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:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
  - Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2 - BFS10 og BFS20-BFS21
  - Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 - BKS2
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS1-BBS2
  - Uteoppholdsareal, BUT1-BUT2
  - Lekeplass, o_BLK1-o_BLK2

- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
  - Kjøreveg, o_SKV1 - o_SKV2 og f_SKV1 - f_SKV6
  - Fortau, o_SF1
  - Gang og sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS2
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1 – o_SPP3 og SPP1

- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
  - Turveg, o_GT1 – o_GT3
  - Friområde, o_GF1 – o_GF6

- **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**
  - Landbruksformål, LL1 - LL2

- **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**
  - Ferdsel, VFE
  - Småbåthavn, VS1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Nærmiljøanlegg, kvartalslekeplasser, lekeplasser

a) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i områdene «BFS7 – BFS10» og «BKS1 – BKS2», skal «o_BLK1 og o_BLK2» være ferdig opparbeidet.

b) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor plangrensen til tidligere kommunedelplan for Kjellandsheia (Plan ID 20110616-1), skal nærmiljø-anlegg/park o_NM301 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» være etablert.

2.2 Grønnstruktur

a) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i områdene «BFS7 – BFS10» og «BKS1 – BKS2», skal «o_GT1 og o_GT3» være ferdig opparbeidet.

b) Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i formålene «VS1» og «BBS1», skal «o_GT2» være ferdig opparbeidet.

c) Før det gis i igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor planområdet, skal «o_GF1» være ferdig opparbeidet.

d) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor plangrensen til områdeplan «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal turstier, friområder, grøntanlegg langs Kjellandsheia og Uffortjønna være opparbeidet som vist i områdeplan og grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.

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

2.3 Veganlegg

a) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor planområdet, skal eksisterende bru på fv. 204 (Leirevegen) ved kryss til Kjellandsheia utbedres.

b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde, skal offentlige veger og fortau frem til område være etablert som vist i denne planen.

c) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg være etablert.

2.4 Parkering

a) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i områdene «BFS2 – BFS5», skal o_SPP2 være ferdig opparbeidet.

b) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i områdene «BFS6 - BFS10» og «BKS1 – BKS2», skal o_SPP3 være ferdig opparbeidet.

2.5 Høyspenningsanlegg

a) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde, skal høyspentlinje som går gjennom planområdet legges i bakken.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelt

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

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

a) Samleveger, atkomstveger, fellesveger, fortau og andre vegtekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges i h.h.t. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal kommunens normaler og/eller Statens vegvesen sine håndbøker legges til grunn.

3.3 Krav om utomhusplan

a) Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til turveg, lekeplass og kvartalslekeplass 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 turveger.
6. Ras- og fallsikring.
7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, grillplasser mm.

3.4 Tekniske planer

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

§ 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 med hovedfunksjonene på inngangsplan.
f) Det tillates etablert inntil 39 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene «BFS2 - BFS10».
g) Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m^2 bruksareal og tilhøre hovedenheten.
h) Murer som vender mot vei, skal utformes av naturstein.
i) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter i tomtegrensen for terrengbearbeiding.
j) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
k) Garasje og bod tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasje 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. Dette gjelder også dersom garasjen er bygd sammenhengende med boligen. Bod tillates oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg.
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 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Det skal være 2 tilgjengelige boenheter.
c) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS3

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Det skal være 2 tilgjengelige boenheter.
c) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS4

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet.
b) Det skal være 1 tilgjengelig boenhet.
c) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.5 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS5

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Det skal være 2 tilgjengelige boenheter.
c) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.6 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS6

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Flatt tak eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
c) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.

d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.7 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS7

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.8 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS8

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Det skal være 4 tilgjengelige boenheter.
c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.9 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS9

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Det skal være 4 tilgjengelige boenheter
c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.10 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS10

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Det skal være 5 tilgjengelige boenheter.
c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.11 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS20

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.12 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS21

a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
c) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m^2 per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.13 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1

a) Det tillates 1 tomannsbolig per regulert tomt.
b) Det skal være 3 tilgjengelige boenheter.
c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 45 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m^2 per boenhet og med gesimshøyde inntil 4,0 meter.

4.14 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS2

a) Det tillates 2 eneboliger i kjede per regulert tomt.
b) Det skal være 3 tilgjengelige boenheter.
c) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
d) Maksimalt tillatt BYA = 40 % pr. regulert tomt.
e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m^2 per boenhet og med gesimshøyde inntil 4,0 meter.
f) Det tillates at eiendommene deles opp i 2 boligeiendommer etter søknad.

4.15 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1

a) Innenfor området «o_BKT1» tillates oppført tekniske anlegg som trafo, o.l. funksjoner.
b) Utnyttelsesgrad BYA = 100 %.
c) Formålsgrense er byggegrense.
d) Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter, og maksimal mønehøyde er 4,0 meter.

4.16 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS1

a) Område «BBS1» er privat småbåtanlegg for brygge.
b) Fargen på bryggen skal være i gråtoner/naturfarger
c) Bryggens byggemateriale skal være stein eller tre.
d) Bryggen skal natur tilpasses og tillates etablert ut til formålslinja i sjø som er byggegrense. Sprenging tillates ikke.

4.17 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS2

a) Område «BBS2» er privat småbåtanlegg, inkludert brygge, sjøbod og båtligge i sjøen.
b) Fargen på bryggen og sjøbodene skal være i gråtoner/naturfarger.
c) Bryggens byggemateriale skal være stein eller tre.
d) Landdelen av bryggen skal natur tilpasses og opparbeides innenfor angitt byggegrense. Sprenging tillates ikke.
e) I sjøarealet tillates etablert utriggere eller moringer for båtfeste i tilknytning til brygge. Utriggere kan være maks 8 meter lang og ha en bredde på 0,5 meter, og skal plasseres normalt på bryggens kaifront.
f) Det tillates etablert 2 sjøboder innenfor angitt byggegrense for landdelen av brygga.
g) Taktype: Saltak, og maksimum mønehøyde 3,5 meter fra TLG.
h) Utnyttelsesgrad BYA= 15 m^2 pr. enhet.
i) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

4.18 Uteoppholdsareal, BUT1 - BUT2

a) Områdene «BUT1 – BUT2» er privat, grønn buffer mellom boligtomtene og tilstøtende friområde. Vanlig vegetasjonsskjøtsel og hogging av trær tillates.

4.19 Lekeplass, o_BLK1-o_BLK2

a) Områdene «o_BLK1 – o_BLK2» er offentlig.
b) Område «o_BLK1» skal opparbeides som en kombinert naturlekeplass og sandlekeplass.
c) Område «o_BLK2» skal opparbeides som sandlekeplass og gjerdes mot trafikkareal.

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

5.1 Kjøreveg, o_SKV1, o_SKV2

a) Områdene «o_SKV1 og o_SKV2» er offentlig atkomstveger for boligområdet.

5.2 Kjøreveg, f_SKV1 - f_SKV6

a) Områdene «f_SKV1 - f_SKV6» er felles privat veg. Vegene er felles for tilstøtende og bakenforliggende eiendommer.

5.3 Fortau, o_SF1

a) Områdene er offentlige fortau.

5.4 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS2

a) Områdene er offentlige gang- og sykkelveger.

5.5 Annen veggrunn

a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
b) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
c) Fylling- og skjæringsskråninger skal dekkes med jord
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.

5.5 Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1 – o_SPP3 og SPP1

a) Områdene «o_SPP1 - o_SPP3» er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
b) Område «SPP1» er privat og regulert til parkeringsplasser

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

6.1 Turveg, o_GT1 - o_GT3

a) Områdene «o_GT1 – o_GT3» omfatter offentlige turveger.
b) Område «o_GT1» er turveg fram til lekeplass «o_BLK1».
c) Område «o_GT2» er turveg fram til regulert småbåthavn «VS1», og friområde «o_FO312» i områdereguleringsplan Kjellandsheia Syd.
d) Område «o_GT3» er turveg fram til lekeplass «o_BLK2».

6.2 Friområde, o_GF1 – o_GF6

a) Områdene o_GF1 – o_GF6 er offentlige.
b) Område «o_GF1» skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass med lekeapparater og sitteplasser. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
c) I område «o_GF6» tillates etablert akebakke.
d) I områdene «o_GF3, o_GF4 og o_GF6» tillates etablert stier som følger terrenget.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

7.1 Landbruksformål, LL1 – LL2

a) I områdene «LL1 – LL2» tillates landbruksrelatert virksomhet.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

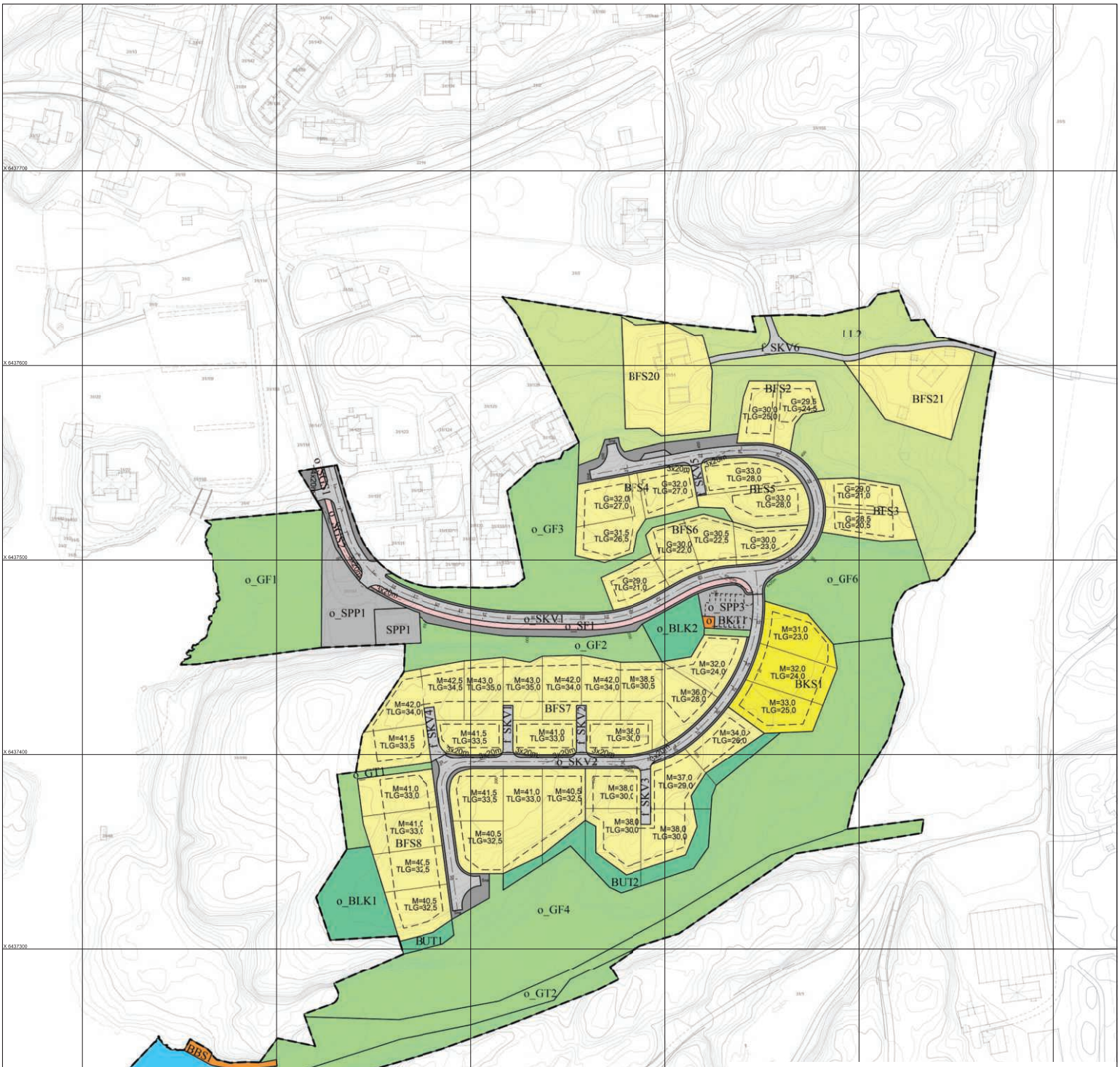
8.1 Ferdsel, VFE

a) I område «VFE» tillates ikke tiltak som hindrer ferdsel i sjø.

8.2 Småbåthavn, VS1

a) Område «VS1» er privat og regulert til småbåthavn.
b) Det tillates etablert 26 båtplasser.
c) I sjøarealet tillates etablert flytebrygger, utriggere eller moringer for båtfeste i tilknytning til brygge, samt skjerming mot bølger. Anlegg i sjø tillates forankret i brygge og/eller sjøbunn.
d) Området skal omfatte manøvreringsareal.

Mindre endring godkjent av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 11.03.2022



TEGNFORKLARING

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Turveg
- Friområde

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

- Landbruksformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

- Ferdsel
- Småbåthavn

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Reguleringshøyde
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	SFKB
Dato for basiskart:	01.10.2019
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

N

SOGNE kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering for Oftenesheia

Nasjonal arealplan-ID: **201812**

Plantype: **Detaljregulering**

Forslagsstiller: **Repstad Eiendom AS**

Saksnummer: **2018/3732**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

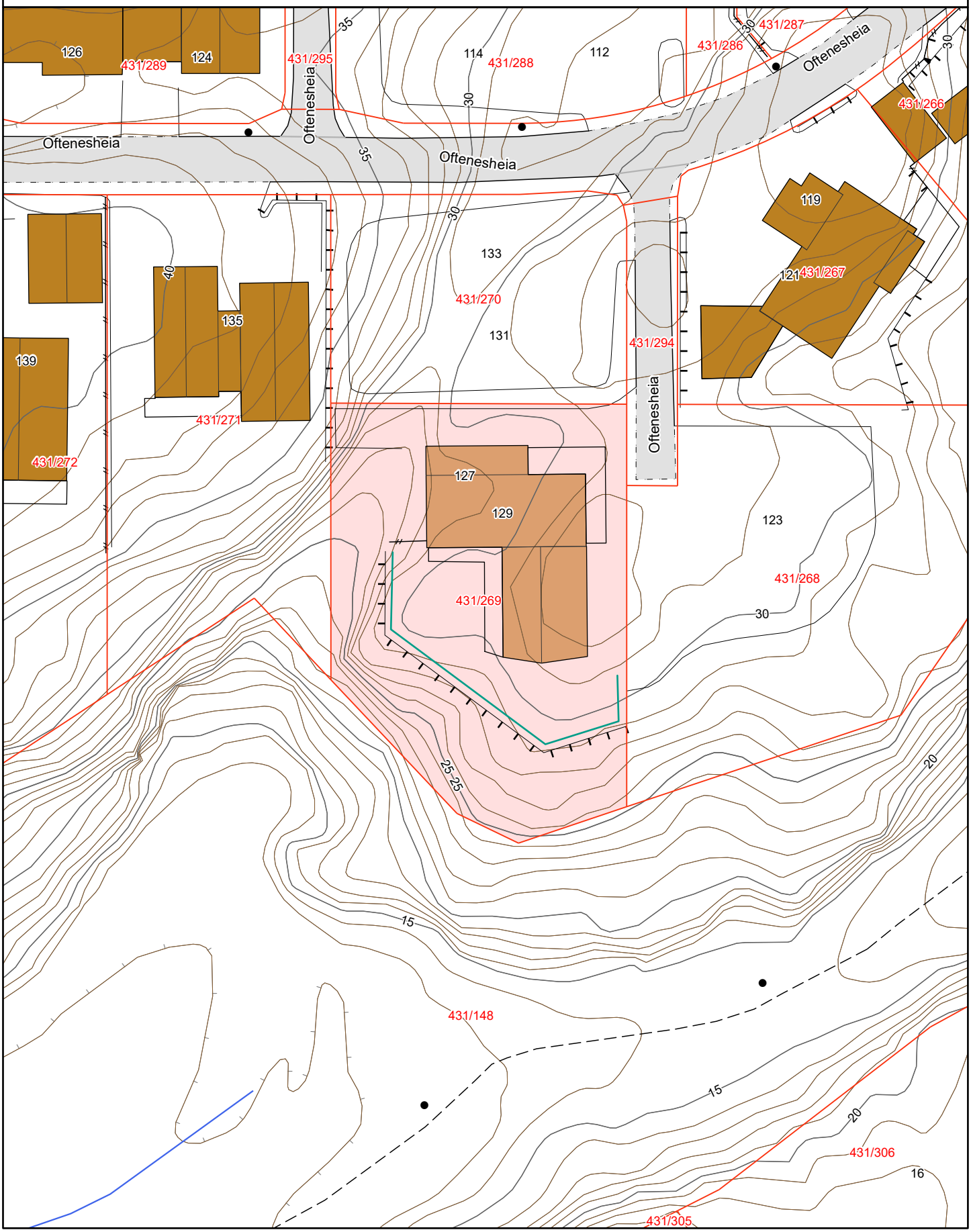
	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Kunngjøringsdato for planvedtak: Dato for siste revisjon av plankart:				
Planvedtak:	Kommunestyret		26.09.2019	
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 17.06.2019 - 05.08.2019	Plan og miljøutvalget		13.06.2019	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			05.12.2018	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
VIANOVA:

Oversiktskart

Adresse: **Oftenesheia 129, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/431/269/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1113 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.11.2025



Matrikkelkart

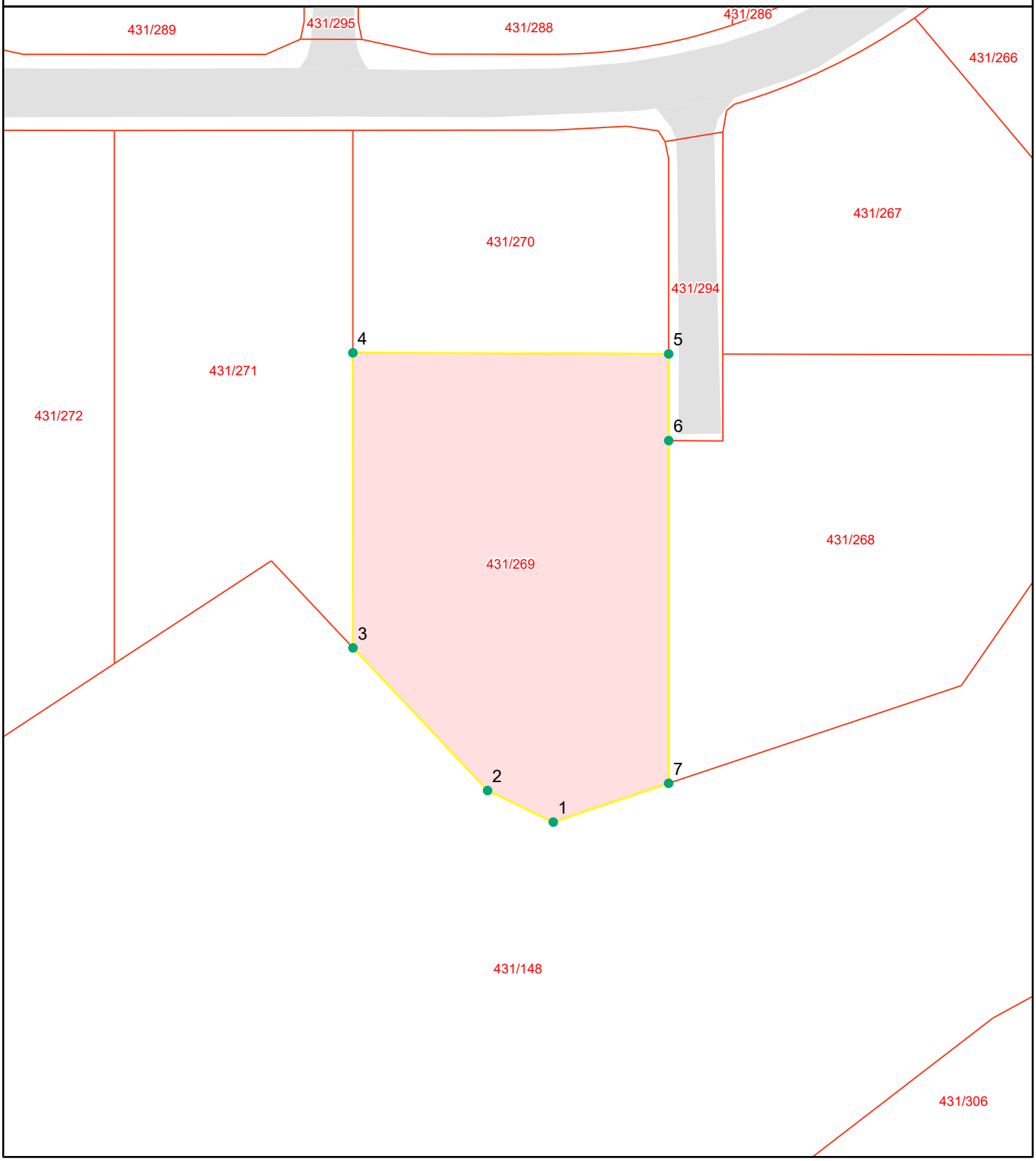
Adresse: **Oftenesheia 129, 4641 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/431/269/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1113 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.11.2025

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1113 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6437329.05	426977.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.74	0
2	6437331.97	426971.16	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.12	0
3	6437345.11	426958.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.25	0
4	6437372.3	426958.73	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	29.21	0
5	6437372.2	426987.87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8	0
6	6437364.21	426987.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.64	0
7	6437332.63	426987.87	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.26	0