PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

PORSMYRVEGEN 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Porsmyrvegen 29 , 4645 NODELAND

KRISTIANSAND kommune

gnr. 578, bnr. 277

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 29.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1059 **Referansenummer:** JJ5134

Foretak: HOMME BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bortimot ny og fremstår slik. Svakt fall på gulvet på vaskerom ellers ingen større avvik.

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Antar tar tekket med papp
Nedløp og renner av stål. Leder overvann ned i drensrør i bakken.

Bindingsverk av tre med vindtett plater, sløyfer, lekter og kombinert liggende og stående trepanel. Det er også montert fasadeplater i enkelte felt på boligen.
Musebånd og lufting på undersiden av kledningen ser bra ut.
Masonite bjelker på taket. mulig og inspisere fra loftet.
Ingen antydninger til lekkasjer eller skjevheter på befaringsdagen.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra -24.
Vinduene har aluminiumsbeslag på utsiden.
Vinduer sporadisk testet og er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.
Malt hovedytterdør av tre fra -24.
Malt Skyvebalkongdører ut til terrasse fra -24
Terrasse med bærende undergulv som er tekket med papp.
Tilfarere oppå pappen, terrassebord skrud i tilfarerene og glassrekke som rekkverk. Tettesjikt ikke besiktet grunnet tilgang.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Fliser på alle våtrom og gang/entré, laminat, tepper og betonggulv i resterende rom.

VEGGER:
Fliser på alle bad, resterende rom er det malte plater.

HIMLING:
Malte plater i alle rom.

Overflater er i generelt fin stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje må forventes.

Dette er en ny bolig så en kan regne med at det kan være/komme sprekker i enkelte hjørner da nye hus ofte må setter seg litt og da har det en tidens til og sprekke i overgang vegg/tak eller inn hjørner.

Etasjeskille av tre og gulv mot grunn i støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i hele rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik ca 8mm i stue/kjøkken.
Avvik ca 5mm i sov 2 oppe.
Avvik ca 6mm gang/entré.
Avvik ca 3mm sov2 nede.

Ingen avvik som overskrider dagens krav.
Innmurt peis innsats og stålpipe.

Trapp med vanger i malt furu og trinn av lakkert eik.
Lukkede opptrinn og under 10cm mellom stolene i håndrekken.
Malte 1-speils fyllingsdører.
Dører i fin teknisk stand.
Normal bruksslitasje må forventes.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliser på vegg og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Fliser på gulv og elektriske varmekabler som oppvarmingskilde.
Ca 25mm fra topp flis dør til topp flis nær sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Plastsluk, slukmansjett og smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant. Badekar og vegghengt toalett med Innebygd sisterne med sealing bag

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.

Balansert ventilasjon med avtrekk i taket.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Vaskerom
Malte plater på vegg og i tak.
Ingen synlige tegn til fuktskader el.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Ca 1:75 fall på gulvet fra dør til sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Plastsluk, slukmansjett og smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med benkeplate av laminat, nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.

Balansert ventilasjon med avtrekk i taket.
Hulletaking ikke foretatt da aktuelle tilstøtende vegger var mot garasje eller utleiedel.

Vaskerom 2 - Praktikant
Malte plater på veggene og i taket.
Ingen tegn til fuktskader el på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Plastsluk, slukmansjett og smøremembran med dokumentert utførelse.
Opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte i

Beskrivelse av eiendommen

dørterskel.
Hulltaking ikke foretatt da aktuelle vegger er mot hoveddel.

Bad 2 - Praktikant
Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Nedsenk i dusjen og 1:100 fall mot sluken. Ca 30mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Plastsluk, slukmansjett og smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant. Glassvegger i dusj og vegghengt toalett med innebygd sisterne med sealing bag.
Balansert ventilasjon med avtrekk i taket.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

Bad
Fliser på vegg og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Nedsenk og 1:50 fall i dusjen. Ca 35mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Slukrenne og smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med bollevask, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servanten.
Vegghengt toalett med Sealing bag i sisternen.
Innredning i fin teknisk stand på befaringsdagen.
Balansert ventilasjon med avtrekk i taket og tilluft i dørterskel.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyet verdier av fukt i vegg bak våtsone.

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/frys, ventilator og platetopp.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.
Kjøkken i fin teknisk stand.
Normal slitasje må forventes.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Innredning fra Kvik kjøkken. Slette- og spile fronter, benkeplate av laminat og underlimt vask med 1-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/frys, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og induksjonstopp med nedtrekk.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.
Kjøkken i fin teknisk stand.
Normal bruksslitasje må forventes.
Kjekkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system besiktiget i rørskap.
Stoppekran ved veggen mot gangen på vaskerommet.
Funksjonstestet ok.
Evt lekkasjevann fra vannskapet ledes mot sluk.
Antar avløpsrør er av PVC. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.
Systemair ventilasjonsanlegg montert på loftet.
Varmepumpe fra 2024.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10 - 15år.
OSO varmtvannsbereder på 194l fra 2024 plassert på vaskerom.
Koblet direkte i kontakt.
Ved evt lekkasje ledes vann mot sluk.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn antas å være stein masser. Ingenting under befaringen som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på kontruksjonen.
Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskaper og tid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

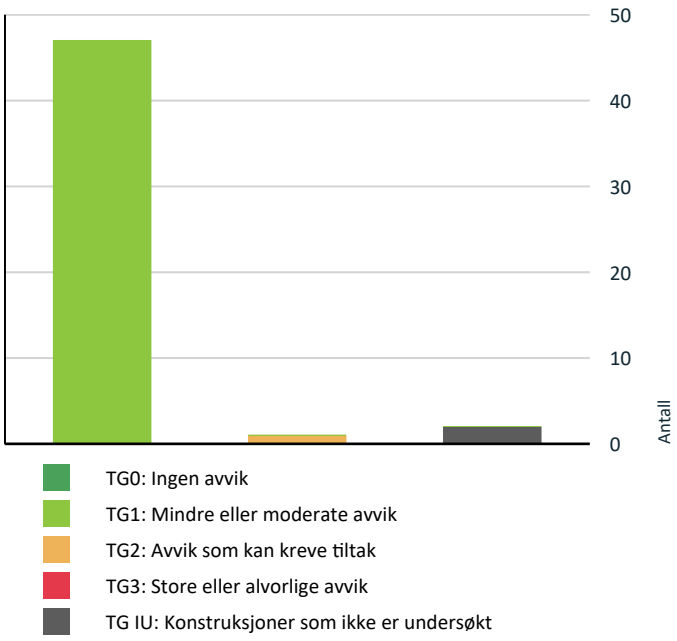
Enebolig

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

I praktikant delen er det som er søkt inn som bod brukt som vaskerom/teknisk i dag.

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom 2 - Praktikant > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Vaskerom 2 - Praktikant > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Antar tar tekket med papp

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og renner av stål. Leder overvann ned i drensrør i bakken.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverk av tre med vindtett plater, sløyfer, lekter og kombinert liggende og stående trepanel. Det er også montert fasadeplater i enkelte felt på boligen.
Musebånd og lufting på undersiden av kledningen ser bra ut.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Masonite bjelker på taket. mulig og inspisere fra loftet.
Ingen antydninger til lekkasjer eller skjevheter på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra -24.
Vinduene har aluminiumsbeslag på utsiden.
Vinduer sporadisk testet og er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør av tre fra -24.
Malt Skyvebalkongdører ut til terrasse fra -24





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse med bærende undergulv som er tekket med papp. Tilfarere oppå pappen, terrassebord skrud i tilfarerene og glassrekke som rekkverk. Tettesjikt ikke besiktet grunnet tilgang.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV:
Fliser på alle våtrom og gang/entré, laminat, tepper og betonggulv i resterende rom.

VEGGER:
Fliser på alle bad, resterende rom er det malte plater.

HIMLING:
Malte plater i alle rom.

Overflater er i generelt fin stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje må forventes.

Dette er en ny bolig så en kan regne med at det kan være/komme sprekker i enkelte hjørner da nye hus ofte må setter seg litt og da har det en tidens til og sprekke i overgang vegg/tak eller inn hjørner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre og gulv mot grunn i støpt betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i hele rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik ca 8mm i stue/kjøkken.
Avvik ca 5mm i sov 2 oppe.
Avvik ca 6mm gang/entré.
Avvik ca 3mm sov2 nede.

Ingen avvik som overskrider dagens krav.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Innmurt peis innsats og stålpipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med vanger i malt furu og trinn av lakkert eik.
Lukkede opptrinn og under 10cm mellom stolene i håndrekken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte 1-speils fyllingsdører.
Dører i fin teknisk stand.
Normal bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og elektriske varmekabler som oppvarmingskilde.
Ca 25mm fra topp flis dør til topp flis nær sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, slukmansjett og smøremembran med dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant. Badekar og vegghengt toalett med Innebygd sisterne med sealing bag

Sealing bag er en pose som omkranser sisterne i veggen og ved evt lekkasjer leder den vannet ut bak toalettskålen og ned på gulvet.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i taket.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og i tak.
Ingen synlige tegn til fuktskader el.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Ca 1:75 fall på gulvet fra dør til sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, slukmansjett og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med benkeplate av laminat, nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i taket.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulletaking ikke foretatt da aktuelle tilstøtende vegger var mot garasje eller utleiedel.

ETASJE > VASKEROM 2 - PRAKTIKANT

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på veggene og i taket.
Ingen tegn til fuktskader el på befaringsdagen.

ETASJE > VASKEROM 2 - PRAKTIKANT

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er kun målt 7mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk.
Det holder heller ikke til 1:100 fall forhold.
Dørsvill er lavere enn flisene.
Det er begrenset med vannsøl da dette er et vaskerom og vann vil bli ledet mot sluk. Må holdes et ekstra øye om det skulle bli en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

For og få tg1 må avviket utbedres.
TG2 vurderes grunnet lite fall mot sluk på gulvet.

ETASJE > VASKEROM 2 - PRAKTIKANT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, slukmansjett og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > VASKEROM 2 - PRAKTIKANT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM 2 - PRAKTIKANT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekks ventil i taket og tilluftsspalte i dørterskel.

ETASJE > VASKEROM 2 - PRAKTIKANT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da aktuelle vegger er mot hoveddel.

ETASJE > BAD 2 - PRAKTIKANT

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD 2 - PRAKTIKANT

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Nedsenk i dusjen og 1:100 fall mot sluken. Ca 30mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD 2 - PRAKTIKANT

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, slukmansjett og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD 2 - PRAKTIKANT

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servant. Glassvegger i dusj og vegghengt toalett med innebygd sisterne med sealing bag.



ETASJE > BAD 2 - PRAKTIKANT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i taket.

ETASJE > BAD 2 - PRAKTIKANT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Nedsenk og 1:50 fall i dusjen. Ca 35mm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

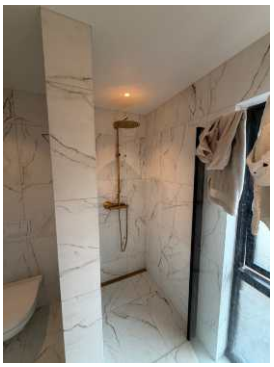
Slukrenne og smøremembran med dokumentert utførelse.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med bollevask, 1-greps blandebatteri og speile med lys over servanten.
Vegghengt toalett med Sealing bag i sisternen.
Innredning i fin teknisk stand på befaringsdagen.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i taket og tilluft i dørterskel.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

MERK at fuktmåling enkelte plasser kun gir en indikasjon på om det er fukt i konstruksjonen. Det gir ingen garantier men en pekepinne.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN - PRAKTIKANT

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/frys, ventilator og platetopp.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.
Kjøkken i fin teknisk stand.
Normal slitasje må forventes.



ETASJE > STUE/KJØKKEN - PRAKTIKANT

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra Kvik kjøkken. Slette- og spile fronter, benkeplate av laminat og underlimt vask med 1-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/frys, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og induksjonstopp med nedtrekk.
Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert.
Kjøkken i fin teknisk stand.
Normal bruksslitasje må forventes.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjekkenventilator med kullfilter.

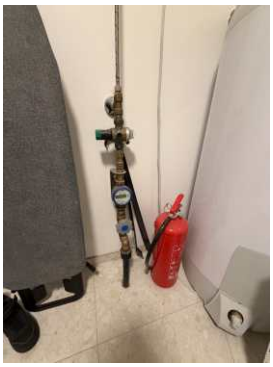
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system besiktiget i rørskap.
Stoppekran ved veggen mot gangen på vaskerommet.
Funksjonstestet ok.
Evt lekkasjevann fra vannskapet ledes mot sluk.





Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Antar avløpsrør er av PVC. Bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubehagelige lukter på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemair ventilasjonsanlegg montert på loftet.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2024.
Normalt vedlikehold som rensing av filter og service må forventes.
Anbefalt serviceintervall er ca 2år.
Forventet levetid ca 10 - 15år.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på 194l fra 2024 plassert på vaskerom.
Koblet direkte i kontakt.
Ved evt lekkasje ledes vann mot sluk.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei







Skap praktikant del



Skap hoveddel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antas å være stein masser. Ingenting under befaringen som skulle tilsi at det er eller skulle bli settninger i grunnen eller på kontruksjonen.
Jeg har ikke utført noe form for målinger da slikt trengs riktig redskaper og tid.

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 håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

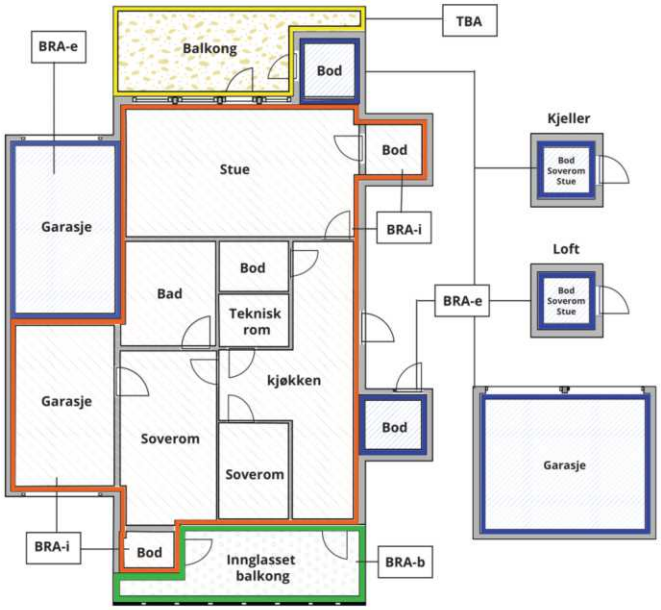
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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)**
Etasje	157			157	
Etasje 2	115			115	45
SUM	**272**				**45**
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, vaskerom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 - praktikant, soverom 5 - praktikant, vaskerom 2 - praktikant, bad 2 - praktikant, stue/kjøkken - praktikant, garasje, bod		
Etasje 2	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe		

Kommentar

Garasje målt til 36m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I praktikant delen er det som er søkt inn som bod brukt som vaskerom/teknisk i dag.

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	267	3

Kommentar	
Enebolig	Blir vurdert etter hvordan bruken er i dag.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	578	277		0	582.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Porsmyrvegen 29

Hjemmelshaver
Tjessem Stine Marie, Flaaten Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger en kort kjøretur fra Brennåsen og Nodeland i stille omgivelser i et område som er under etablering.

Adkomstvei
Siste delen av veien er privat som 3 av tomtene deler på.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med grus på fremsiden av boligen. Baksiden er fylt på med jord.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Flaaten	Stine Marie Tjessem

Gateadresse
Porsmyrvegen 29

Poststed	Postnr
NODELAND	4645

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260013

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mur i Sør har utført alle våtrom av faglært, og har sjekklister.

Arbeid utført av: Mur i Sør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, bygget er helt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i byggesøknad.

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: Nei

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde kontroll av el-tilsynet da huset var ferdig i 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har Zaptec elbil-lader i garasjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 131260013

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Selges med hybel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent da vi flyttet inn i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har midlertidlig brukstillatelse, og mangler ferdigattest, da det er et rekkefølgekrav som ikke er godkjent (lekeplass i boligfelt, og veien inn til lekeplass).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er privat vei fra hovedvei, fordelt på 3 tomter.

Document reference: 131260013

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: 131260013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Flaaten	f1a4af72c5f34ddc6996e3d5ea7e9e3298a6ef89	29.03.2026 15:40:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Marie Tjessem	3ccfa7d9c6ae6dcfa9edd56a9958024f55561c51	23.03.2026 13:47:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260013

→ 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

Oversiktskart

Adresse: **Porsmyrvegen 29, 4645 Nodeland**
Gnr/Bnr: **4204/578/277/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 583 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.03.2026



Matrikkelkart

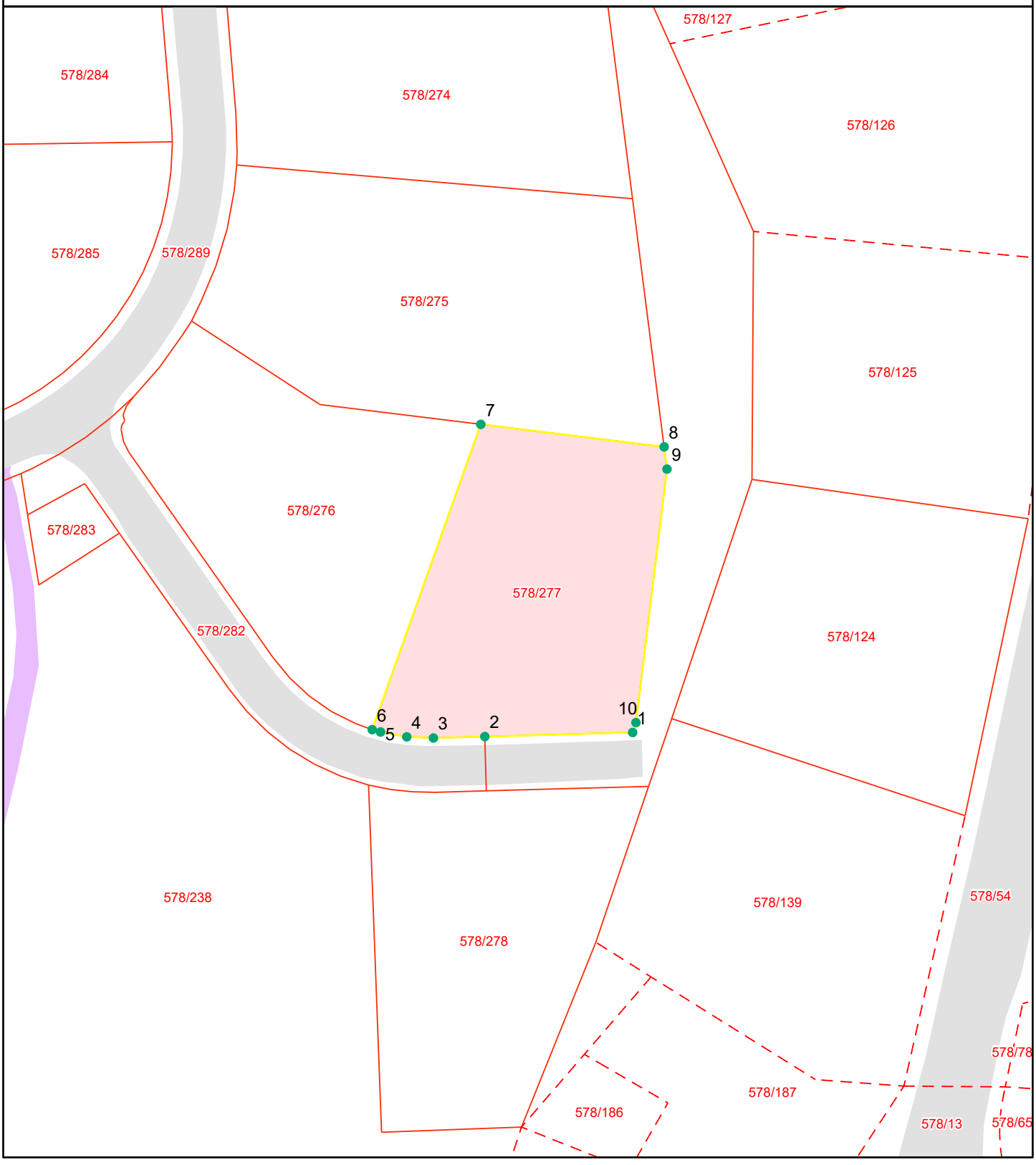
Adresse: **Porsmyrvegen 29, 4645 Nodeland**
Gnr/bnr: **4204/578/277/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 583 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 583 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446027.14	431241.77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.67	0
2	6446026.76	431228.13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.75	0
3	6446026.63	431223.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.47	0
4	6446026.73	431220.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.47	0
5	6446027.18	431218.51	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.8	0
6	6446027.4	431217.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.92	0
7	6446055.52	431227.76	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.08	0
8	6446053.45	431244.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.07	0
9	6446051.4	431244.94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.57	0
10	6446028.05	431242.08	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.96	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Porsmyrveien 29

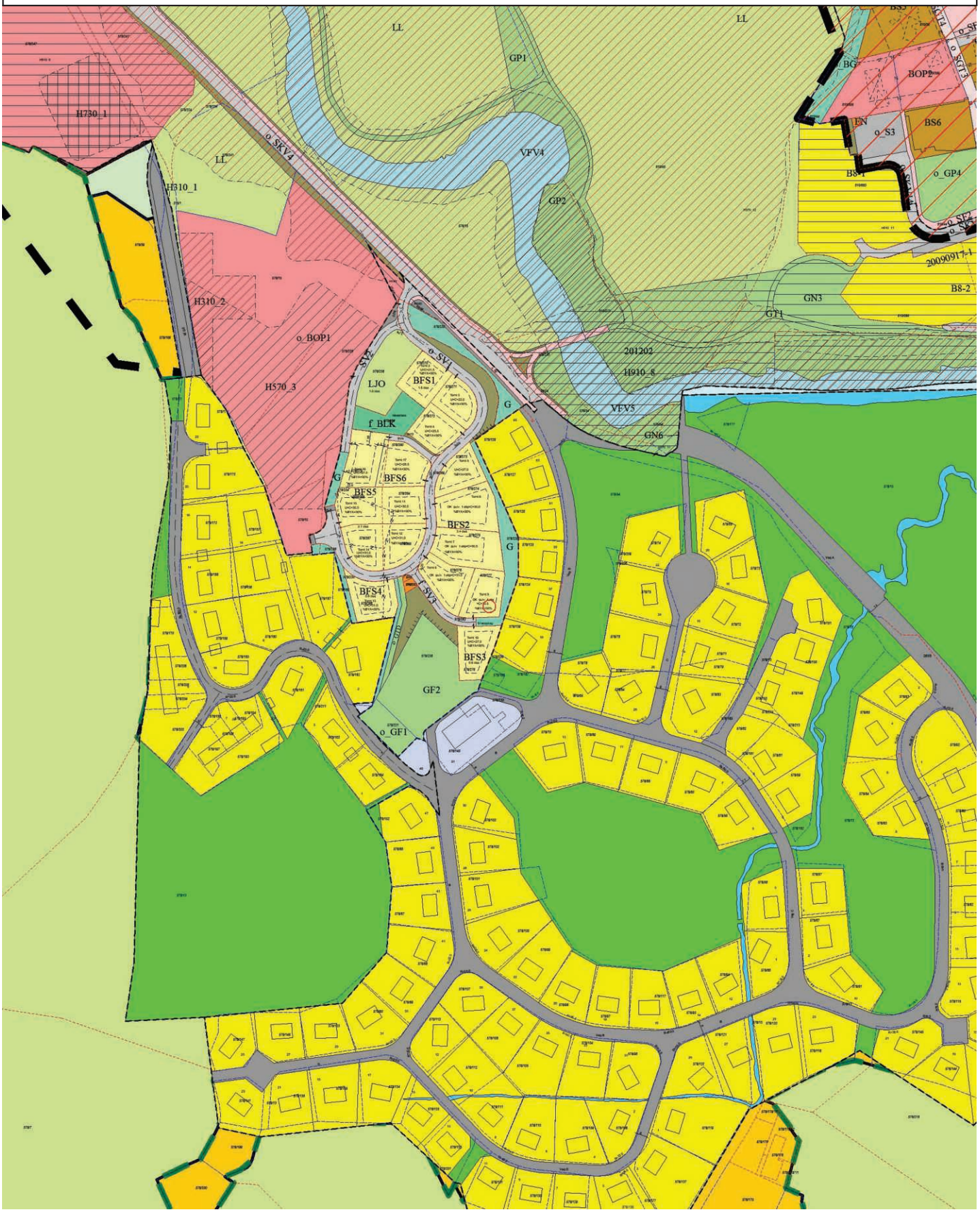
Dato: 03.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PlanID 1526

Reguleringsbestemmelser for Porsmyr – 578/15 mfl. Detaljregulering

Dato: 09.03.2020.

Sist datert 25.06.21, mindre endring E1

1. Fellesbestemmelser

1.1 Plan for håndtering av matjord

Det skal utarbeides en plan for håndtering og flytting av matjord. Planen skal ivareta både mellomlagring og permanent bruk av eksisterende matjord. Planene skal godkjennes av kommunen.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

2.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

2.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor delfelt BFS1-BFS6 tillates det oppført eneboliger. Det tillates 1 boenhet pr. tomt. Totalt tillates det 16 boenheter innenfor planområdet.

2.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

2.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er:

Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

2.1.4. Garasjer (pbl §12-7)

Garasjer skal ha maks mønehøyde = 4,5 m og maks bruksareal = 36 m². Arker og kvister er ikke tillatt. På garasjer som er sammenbygde med boligen tillates flatt tak. Maksimal gesimshøyde for disse er 3,5 m.

2.1.5. Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30% BYA pr. tomt.

2.1.6. Høyder (pbl §12-7)

Kotehøyden på nederste dekke fremgår av plankartet. Tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis maksimum 6 m og 8,5 m over kotehøyden i plankartet.

Bygning med angitt høyde U= C+x skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

2.1.7. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

2.1.8. Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Forstøtningsmurer og grunnarbeider/terrenginngrep tillates utenfor byggegrense.

2.1.9. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Bygningene skal ha pulttak eller saltak med vinkel mellom 22 og 36 grader. På garasje som er sammenbundet med bolig tillates flattak.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

2.1.10. Parkering (pbl §12-7 nr 7)
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

2.1.11. Avkjørsel (pbl §12-7)
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til gjeldende veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

2.2. Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)
f_BRE er oppstillingsplass for renovasjonsdunker. Arealet er felles for tomt 9 og 10.

2.3. Bebyggelse og anlegg – lekeplass (pbl §12-5)
Innenfor felt f_BLK skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m². Denne skal være gjerdet inne, og utstyrt med sandkasse, runse, faststøpt vippe, bord og benker. Adkomst skal være via SV4.

2.4 Bebyggelse og anlegg – øvrig kommunaltekniske anlegg (pbl §12-5)

Innenfor felt BKT tillates det oppført nettstasjon/trafostasjon og annen teknisk infrastruktur som er nødvendig for planområdet.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

3.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Vei o_SV1 skal være offentlig.

Vei SV2 skal være privat for Porsmyr gård gnr. 76 bnr. 226.

Vei f_SV3 skal være felles for tomt 9 og 10.

Vei SV4 skal være privat for tomt 16. Det skal tinglyses rett for allmenn ferdsel til lekeplassen f_BLK.

Fortau o_SF skal være offentlig.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

4.1. Blå/grønnstruktur

Arealene avsatt til blå/grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

4.2. Turdrag

Igjennom o_GTD skal det opparbeides snarvei med 2 meter gruset bredde. Opparbeidelse med universell utforming er ikke nødvendig.

4.3. Friområde

Arealene tillates opparbeidet med lekeapparater, ballbane(r), beker og andre tiltak som bidrar til allmenn rekreasjon og aktiviteter.

5. Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl. § 12-5, pbl § 12-7)

5.1 Jordbruk

Arealet skal benyttes i henhold til formålet.

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

5.1 Sikringssone - frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1. Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

a) godkjente tekniske planer.
b) godkjent plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

7.2. Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeider skal:

a) plan for håndtering av matjord være godkjent.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal:

a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse til boenhet nr. 11 skal:

a) snarvei gjennom o_GTD være opparbeidet.

7.3. Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal:

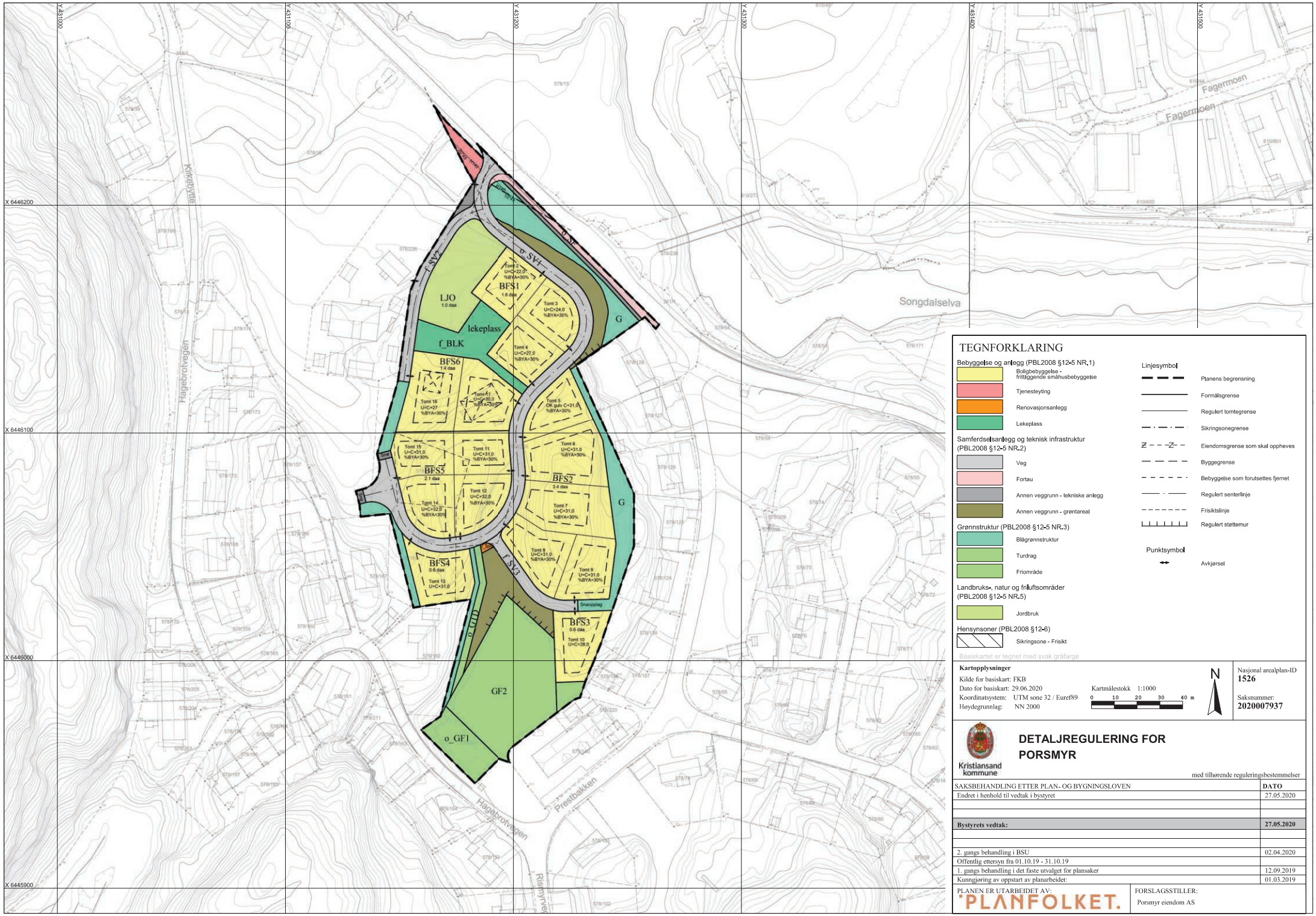
a) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

b) f_BLK og adkomst via SV4 være opparbeidet.

Rettet i henhold til bystyrets vedtak 27.05.2020.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.05.2020 som sak nr. 61/20
Mindre endring godkjent på delegert myndighet for plankart sist datert 25.06.2021

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Blågrønnstruktur
- Turdrag
- Friområde

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

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Linjesymbol
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Sikringsonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur

Punktsymbol
- Avkjørsel

Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 29.06.2020
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Kartmålestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m

N

Nasjonal arealplan-ID
1526

Saksnummer:
2020007937

Kristiansand kommune

DETALJREGULERING FOR PORSMYR

med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO
Endret i henhold til vedtak i bystyret	27.05.2020
Bystyrets vedtak:	**27.05.2020**
2. gangs behandling i BSU	02.04.2020
Offentlig ettersyn fra 01.10.19 - 31.10.19	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	12.09.2019
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:	01.03.2019

PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLANFOLKET.

FORSLAGSSTILLER: Porsmyr eiendom AS

Porsmyrvegen 29

Nabolaget Rismyr/Greipstad - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	4 min 3.2 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 225 elever, 17 klasser	4 min 3.4 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 99 elever, 8 klasser	5 min 3.1 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	11 min 8.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	12 min 9.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rismyr Linje 46	4 min 0.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	15 min 1.3 km
Kristiansand Kjevik	33 min

BARNEHAGER

Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 2 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	4 min 3.1 km
Birkelid barnehage (0-5 år) 54 barn	4 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Joker Nodeland	11 min
Coop Prix Greipstad	13 min

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

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	4 min
Vitusapotek Nodeland	10 min
Søgne Vinmonopol	11 min

SPORT

Rismyr	2 min
Rådhuset gymsal	8 min
Shapes Brennåsen	4 min
PDL Center i Kristiansand	9 min

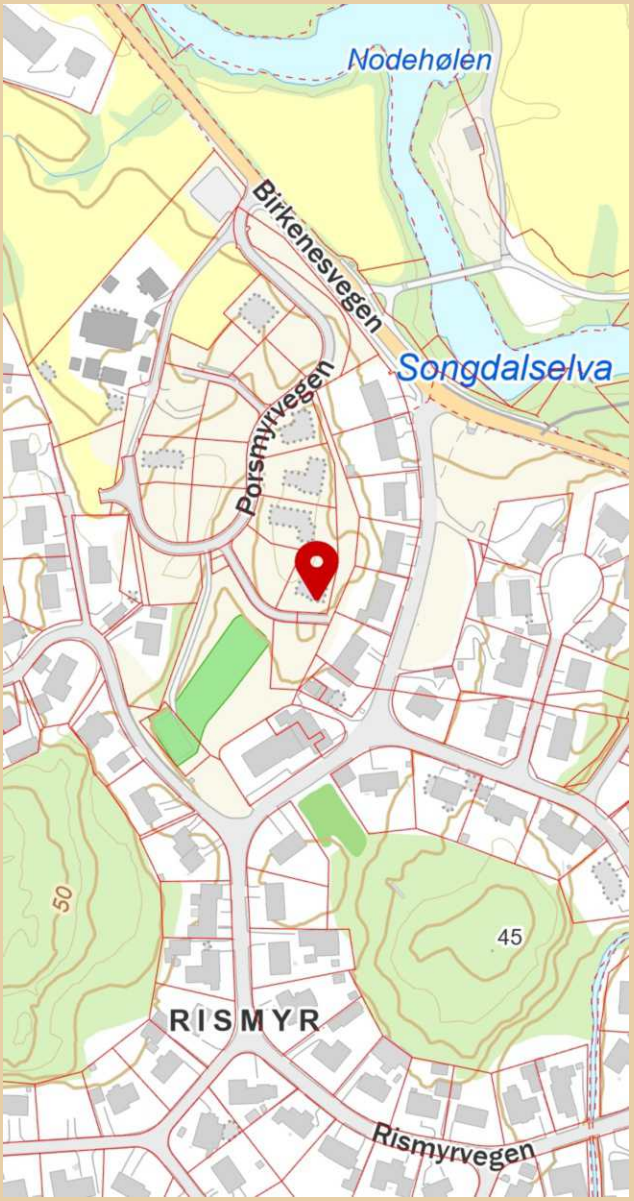
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Porsmyrvegen 29, 4645 Nodeland
Gnr. 578, Bnr. 277, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260013

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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.
