



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Solveig Øyslebø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 230/230 kvm
Tomtstr.: 993 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 473, bnr. 139
Oppdragsnr.: 1411250191

Innholdsrik enebolig med nytt tak, vinduer og kledning - Solrik tomt på ca. 1 mål - Garasje

Velkommen til Toftelandsveien 49 - en romslig enebolig på en solrik og skjermet tomt på nærmere 1 mål. Beliggenheten på Tangvall/Klepland er både attraktiv og familievennlig, med skogen rett bak og kort vei til sentrum med skoler, butikker, treningssenter og servicetilbud.

Boligen har de siste årene fått betydelige oppgraderinger med nytt tak, kledning, vinduer og etterisolering. De største utgiftene er dermed tatt, men det må påregnes noe oppgradering innvendig. Huset byr på hele 230 kvm bruksareal fordelt på to plan, med stue, kjøkken, bad og tre soverom i hovedetasjen, samt ekstra stue, vaskerom, boder og soverom i underetasjen. Fra stue og soverom er det utgang til solrike verandaer med terrassebord og tre-rekkverk.

En eiendom med mange muligheter - Må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 m²

BRA totalt: 230 m²

TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 118 m² Soverom, Entré, Hall m/trapp, Stue, Bod 1, Bod 2, Verksted, Gang, Vaskerom, Toalettrom, Kjølerom (stue og soverom er dog ikke godkjent som opphold)

1. etasje

BRA-i: 112 m² Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Stue, Kjøkken, Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

40 m² Terrasse

1. etasje

24 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

TBA er medregnet carport og støpt platting.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

993 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen har gruset innkjørsel som ble lagt ny i sommer, flott hage som går rundt storedele av huset, utestue, garasje og div. prydbusker og planter.

Beliggenhet

Toftelandsveien 49 ligger i det attraktive nabolaget Tangvall/Klepland, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og enslige. Nabolaget er kjent for sin stille og rolige atmosfære, med fine turmuligheter i skogen rett bak huset.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Tangvall busstopp kun 9 minutters gange unna, hvor du finner totalt 10 ulike linjer. Nodeland stasjon er også innen rekkevidde, med en 11 minutters kjøretur. For de som reiser ofte, er Kristiansand Kjevik flyplass 30 minutter unna med bil.

Servicemuligheter er godt dekket med dagligvarebutikker som Kiwi Tangvall og Coop Extra Tangvall, begge innen 8 minutters gange. Det er også post i butikk med søndagsåpent, kun 0.7 km unna. For familier med barn, er det flere skoler i nærheten, inkludert Nygård skole og Tangvall skole, som ligger henholdsvis 1.4 km og 0.9 km unna.

For de som er aktive, tilbyr Søgne stadion og Family Sports Club Søgne gode muligheter for sport og trening, begge innen 10 minutters avstand. Det er også gode bussmuligheter fra E39, som går like bak støyskjermen, og ladepunkter for el-bil er tilgjengelig ved Extra Tangvall.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1973.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Soppskader vaskerom og kjølerom

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Skadealliansen

Beskrivelse: Tak skiftet pga lekkasje

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

Ja

Beskrivelse: Fukt i yttervegg i underetasjen

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak

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

Ja

Beskrivelse: Sprekker i grunnmuren

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Søgne elektriske AS

Beskrivelse: Nytt sikringsskap

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll på sikringsskap

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vidar Reger AS

Beskrivelse: Skifting av kledning og vinduer

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)?

Ja

Beskrivelse: Min mann styrte med boligen, så har begrenset kjennskap til boligens

faktiske tilstander. Min mann er dessverre gått bort.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 112 kvm: Bad, gang, stue, kjøkken, bod og 3 soverom

TBA 24 kvm: Terrasse.

Underetasje:

BRA-i 118 kvm: Soverom, entré, hall m/trapp, stue, verksted, gang, vaskerom, toalettrom, kjølerom og 2 boder

TBA 40 kvm: Terrasse.

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

Rommenes bruk stemmer for boligens 1. etasje.

I underetasjen er er rom innredet som stue og hobbyrommet er i bruk som soverom.

Det er flere mindre endringer ellers i underetasjen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Standard

Kjøkken

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Bad 1. etasje:

Badet er av eldre dato og er utstyrt med dusjkabinett, toalett og innredning med vask. På gulvet er det beleg, og veggene har overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater. Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vaskerom

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet er av eldre dato og er utstyrt med vask og opplegg til vaskemaskin. På gulvet er det beleg og betong, og veggene har malte flater. I taket er det malte murflater. Rommet er ventilert med ventil i taket.

Toalettrom

Toalettrom underetasje:

Toalettrommet er innredet med håndvask og toalett. På gulvet er det beleg og veggene har tapet. I taket er det malte plater. Rommet har naturlig avtrekk.

Kjølerom

Kjølerom underetasje:

Kjølerom med plassbygde hyller i tre. På gulvet er det belegget, og vegger og tak har panel. Rommet har et kjøleaggregat fra byggeår.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, betong og belegget.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.

Himling: Malte plater, malt mur og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen og har kursfortegnelse.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Rom Under Terreng

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Oljetank
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
- Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Garasje tilknyttet bolig. Ellers biloppstillingsplass på tomt.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 353

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnementsgebyr vann: kr 1324,80

Forbruk vann stipulert: kr 1059,12

Abonnementsgebyr avløp: kr 2479,20

Forbruk avløp stipulert: kr 2330,04

Feie- og tilsynsgebyr: kr 330,00

Eiendomsskatt: kr 4252,00

Totalt: kr 13605,00

Eiendomsskatt

Kr 4 252

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 936 961

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 747 842

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 473, bruksnummer 139 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/473/139:

10.12.1979 - Dokumentnr: 14509 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1971 - Dokumentnr: 982 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:473 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1699428 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:73 Bnr:139

09.02.1971 - Dokumentnr: 1201 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:473 Bnr:30

16.08.2007 - Dokumentnr: 652188 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:473 Bnr:220

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 08.11.1972.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger kommunedelplanen for Tangvall 2016 - 2035 (plan-ID 201405). Eiendommen er i område B11, som er regulert til boligbebyggelse.. 26.05.2016

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035, vedtatt 28.02.2024, hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Det er en plan under arbeid i nærområdet: Plan 1614 - Kleplandsveien - Fredheim.

Eiendommen ligger i hensynssone H310 for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

1 990 Markedssupport

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

780 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 260. bestilt 2

Totalt kr: 122 855,-

Ansvarlig megler

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

24.10.2025





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Toftelandsveien 49, 4640 SØGNE
 KRISTIANSAND kommune
 gnr. 473, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 20924-2396

Referansenummer: QR1050

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av membran .
Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malt mur og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betong/murdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong og fukt/råteskader i underetasjen.
Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom, vaskerom og stue. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Rommet inneholder: dusjkabinett, toalett og innredning med vask.
På gulvet er det belegg. Vegger med overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vaskerom

Vaskerommet er av eldre dato.
Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det belegg og betong. Vegger med overflater av malt flater. I taket er det malte mur flater.
Rommet er ventilert med ventil i taket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.
På gulvet er det belegg. Vegger og tak med overflater av panel.
Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det belegg, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Kjøleaggregat fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av bygget som ligger under bakkenivå.
Bygningen har grunnmur i betongstein/murblokker.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av soil/betong tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

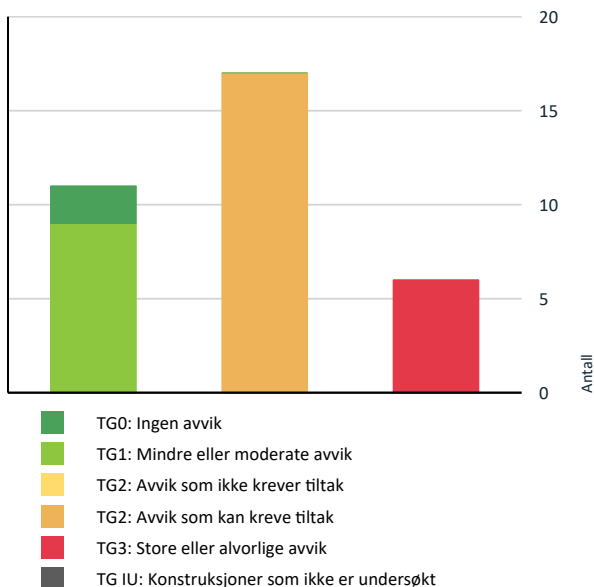
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene bruk stemmer for boligens 1. etasje.

I underetasjen er er rom innredet som stue og hobbyrommet er i bruk som soverom. Det er flere mindre endringer ellers i underetasjen.

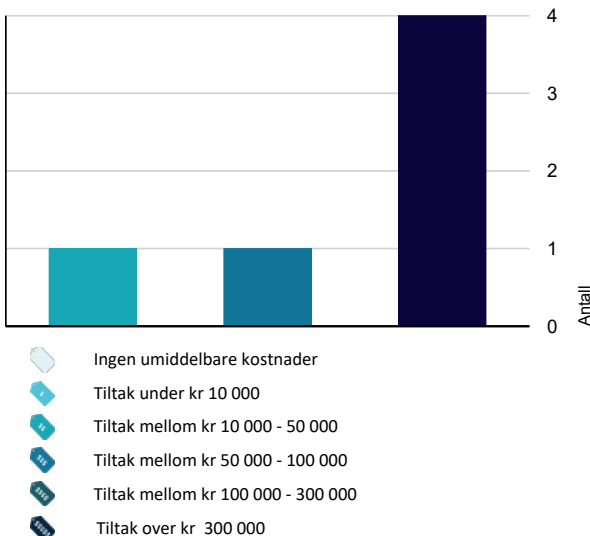
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 4.8.2025 Klokka 09.00

Det var skyer/sol og 21 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av membran . Taket er besikket fra taknivå.

Takflaten er kontrollert i hht forskrift. Det er registrerte fall på takflatene, renner/sluk er undersøkt, taket har ikke overløp/utløp. Det er ikke registrert avvik i forbindelse med oppkant, beslag eller rørgjennomføringer.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Jevnlig kontroll av sluk må påregnes da det ikke er overløp på taket.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er byttet i 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen negative funn innvendig eller utvendig.

Det må påregnes eldre fuktmerker etter tidligere lekkasje.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Eier opplyser at tekkingen er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mangler oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Manglende oppkant ved dør kan gjøre at vann driver inn, skuffe snø ved behov og holde fritt slik at vann ikke renner inn.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malt mur og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong/murdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

§ 13-5. Radon

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjeer.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsgug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsgug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong og fukt/råteskader i underetasjen. Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom, vaskerom og stue. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i underetasjen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet inneholder: dusjkabinett, toalett og innredning med vask.

På gulvet er det beleg. Vegger med overflater av malt våtromstapet. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

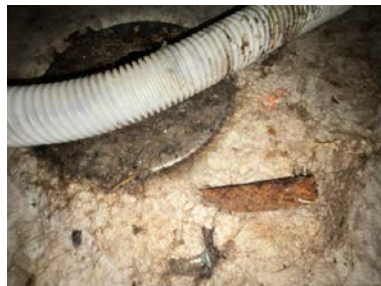
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via åpninger i taket i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

På bakgrunn av alder på bad kan det ikke utelukkes merker i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det beleg og betong. Vegger med overflater av malt flater. I taket er det malte mur flater.

Rommet er ventilert med ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det belegg, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med plassbygde hyller i tre.
På gulvet er det belegg. Vegger og tak med overflater av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.

ⓘ TG 2 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

0

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Generell kommentar

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet.

På bakgrunn av høy alder på anlegget anbefales det en utvidet el kontroll.

Branntekniske forhold

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig utvendig fuktsikring på de deler av bygget som ligger under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene i underetasjen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein/murblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fare for fukt i underetasjen, høy alder på drenering og utvendig fuktsikring tilsier tiltak. Det bør da også etableres fall bort fra bygget.

Anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av soil/betong tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder med fare for vannskader.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tanken ligger sannsynligvis langs etter huset.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

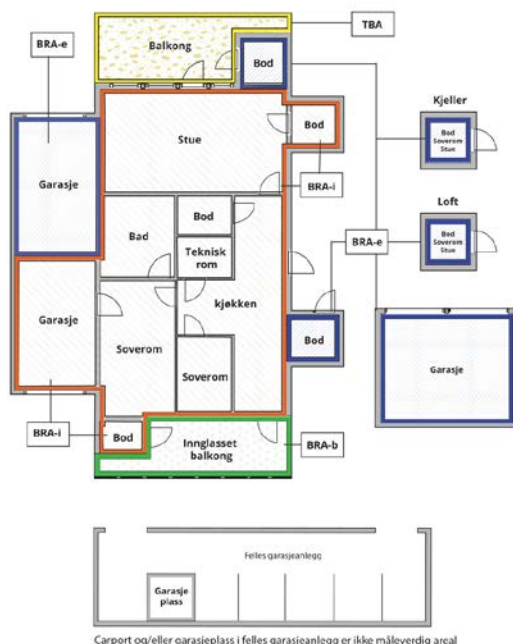
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	112			112	24
Underetasje	118			118	40
SUM	230				64
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Stue, Kjøkken, Bod		
Underetasje	Soverom, Entré, Hall m/trapp, Stue, Bod 1, Bod 2, Verksted, Gang, Vaskerom, Toalettrom, Kjølerom		

Kommentar

TBA er medregnet carport og støpt platting.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommenes bruk stemmer for boligens 1. etasje.

I underetasjen er er rom innredet som stue og hobbyrommet er i bruk som soverom. Det er flere mindre endringer ellers i underetasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Roy Øyslebø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	473	139		0	993.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Toftelandsveien 49

Hjemmelshaver

Øyslebø Solveig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	03.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR1050>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250191	

Selger 1 navn
Solveig Øyslebø

Gateadresse	
Toftelandsveien 49	

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250191

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

Beskrivelse

Soppskader vaskerom og kjølerom

Initialer selger: SØ

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak skiftet pga lekkasje

Arbeid utført av

Skadealliansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i yttervegg i underetasjen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i tak

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

Beskrivelse

Sprekker i grunnmuren

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap

Arbeid utført av

Søgne elektriske AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll på sikringsskap

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifting av kledning og vinduer
Arbeid utført av	Vidar Reger AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Min mann styrte med boligen,så har begrenset kjennskap til boligens faktiske tilstander. Min mann er dessverre gått bort.

Document reference: 1411250191

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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: 1411250191

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Øyslebø	07ed13883bec0465dfd51 2f8ab1ef8cc79f4f832	04.09.2025 17:41:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250191

- 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>

Nabolagsprofil

Toftelandsveien 49 - Nabolaget Tangvall/Klepland - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tangvall	9 min
Totalt 10 ulike linjer	0.7 km
Nodeland stasjon	11 min
Linje F5	8 km
Kristiansand Kjevik	30 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.)	16 min
335 elever, 28 klasser	1.4 km
Tangvall skole (8-10 kl.)	11 min
235 elever, 21 klasser	0.9 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs	11 min
600 elever	0.9 km
Søgne videregående skole	22 min
180 elever, 12 klasser	2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Tangvall	7 min
Tangvall skole - Agder Fylkeskommune	1 min

«Det er stille og rolig nabolag, med fine turmuligheter i skogen rett bak huset. Gode bussmuligheter fra E39 som går like bak støyskjermen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

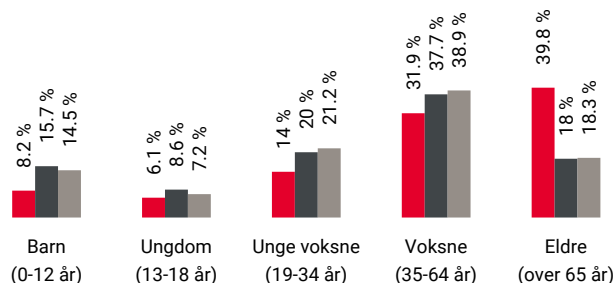
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tangvall/Klepland	1 027	646
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år)	10 min
28 barn	0.9 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år)	22 min
20 barn	2 km
Søgne barnehage (0-5 år)	5 min
93 barn	2.3 km

Dagligvare

Kiwi Tangvall	6 min
Coop Extra Tangvall	8 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



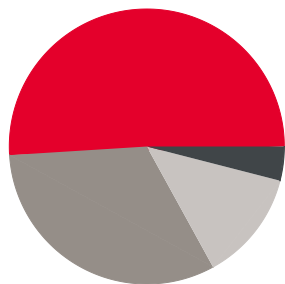
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Søgne stadion	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.9 km	
⚽ Nygård skole	16 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.4 km	
🚴 Family Sports Club Søgne	9 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Søgne	11 min	🚶

Boligmasse



51% enebolig
4% rekkehus
32% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

7 min 🚗



Vitusapotek Søgne

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
33% 6-12 år
24% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



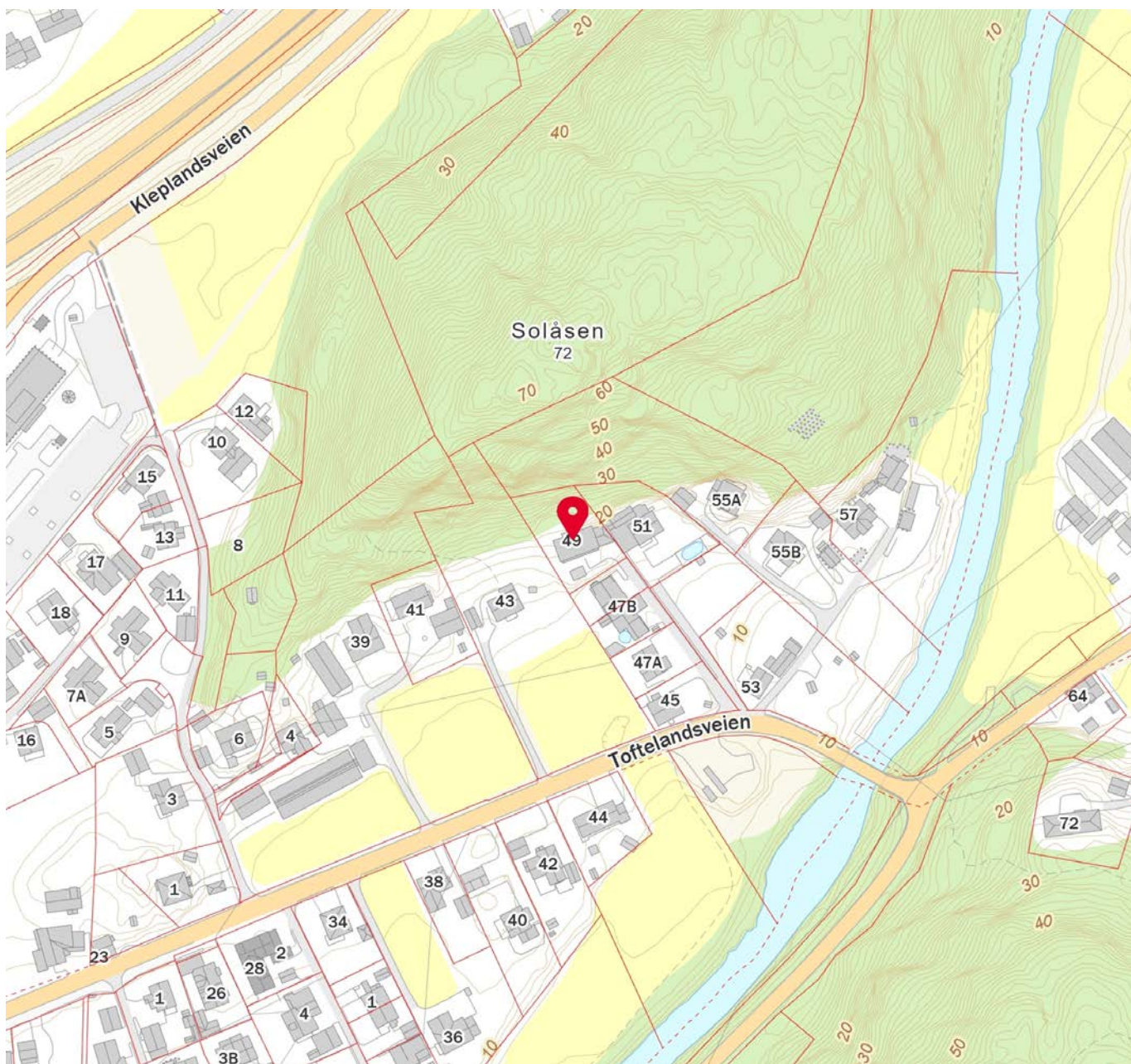
0%

51%

Tangvall/Klepland
Søgne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%



BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

「 Synt. Østlebo
.....
..... Klepland
「 Søgne. 」

Etter besiktigelse foretatt den 3/11-1972 gis herved midlertidig
brukstillatelse av Enebolig på eiendommen
Bnr. 73 bnr. 139 Klepland Søgne.

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen

Søgne den 9/12-1972
.....
.....
byg. kont.

MØTEBOK BLAD 27.

Kommune		Møtested	Møtedato
SØGNE	Bygningsråd	Kom.ing.k.	17.sept.1970.

Sak 396/70. Jfr. sak 397/70.

Våningshus på parsell av gnr.73, bnr.30.

Anmelder : Syvert Øyslebø, Søgne.

Byggherre : Syvert Øyslebø.

Ansvarshavende : Bjarne B. Repstad, Søgne.

Byggemelding datert 26/8-70.

Nabovarsel datert : 22/8-70.

Tegninger datert : 10/8-70.

Skriv datert 31/8-70 fra Gunhild Scholten, Klepland.

Vedtak:

"Mottatt byggemelding m/vedlagte tegninger og beskrivelse godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjon er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomten.

Anlegg for vann og kloakk må gjennom autorisert rørlegger anmeldes og godkjennes av kommuneingeniøren.

Det må innsendes detaljerte tegninger av takkonstruksjon som viser opplegget for takbjelkene.

Henstillingen fra naboen, Gunhild Scholten, om å flytte vindu i soverom, fra østsiden til nordsiden, bør tas til følge. Ved en slik forandring vil en oppnå muligheter for to sengeplasseringer i det anmeldte soverom.

Røkppe av tegl skal ha 1/1 stens vange over tak.

Godkjennelsen er betinget av at utparsellering av tomt blir endelig godkjent."

Rett utskrift: *MR*

Sendes : Syvert Øyslebø, Klepland.

SØGNE, den 17.sept.1970.

Erling Kristiansen
- nestformann -

Torfinn Lohne
Torfinn Lohne
-bygn.sjef/sekr.-

Byggemeldingi henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93¹⁾

(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949

med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i		Søgne kommune	
Eiendommens navn		Kleppland	
Gate- el. veinavn		G nr./B nr. (Matr. nr.) p. a gr 43/30	
Bygningens art (sett X)	☒ Våningshus	☐ Forretnings- og kontorbygg	☐ Fabrikk
	☐ Skole	☐ Forsamlings- lokale	☐ Annen bygning
Arbeidets art (sett X)	☒ Nybygging	☐ Ombygging	☐ Tilbygging
	Andre arbeider		

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjenninger, varselbrev m.v.)

1	Tegninger som viser alle fasader, plan og snitt M1:100
2	Situasjonsplan.
3	Gjerpast av nabovarsel.
4	godkjent adkomst til E.18.
5	Melding til fylkesforsyningsnemda.
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	

1) Om søknaden og bilagene (bygningforskriftene kap. 54)

- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet) Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a	Tomtens størrelse	880	m ²
	Areal av eldre bebyggelse.....	0	m ²
	Areal av nybygg.....	120	m ²
	Samlet golvflate i alle etasjer	120	m ²
	Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomtverdi medtas ikke)	Kr. 130 000,-	

Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2-4 Kap. 43, § 1	Fundamentering på fjell.
Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 2 Lovens §§ 65-68	Kloakken ordnes med septiktank og synkekum, vann tilkobles off. vannledning (Nygård vannverk) Drenering utføres forskriftmessig.
Adkomst og avstand fra vei Lovens §§ 66 og 71	Adkomst til riksveg E18. Avstand ca 72 m. Bygningen plasseres på tomten etter anvisning fra kommuneingeniøren.
Naboer og gjenboere Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3	gjenpart av nabovarsel vedlegges fra følgende: Hslaug Andreasen R. Scholten. H. Larsen.
Avstand fra annen bygning og fra nabogrense Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1	Til <u>nabogrensen</u> mot nord ca 21 m, mot øst ca 6 m, mot vest ca 4 m og mot syd ca 6 m. Til <u>nabobygning</u> mot nord ingen, mot øst ca 10 m, mot vest ca 20 m og mot syd ca 13 m til drivhus.
Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene) Lovens § 74 nr. 2	J. n. r. Vedlagt tegninger.
Arbeid som må godkjennes av annen myndighet Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5	

Særlige konstruksjoner <i>Etarjead skiller</i>	<i>Etarjeadskiller mellom kjeller og 1. etasje lages av ytong.</i>
Isolasjon mot grunnfuktighet Forskr. Kap. 48 § 2	<i>Kjellergulvet støpes på 0.3 m tykt drenert stenlag. Hver grunnmur mot terreng påføres "Gudron".</i>
Framspring Forskr. Kap. 53 § 3	<i>Med dør, over garasjeportene har fasaden eit framspring på 0.5 m som utføres i betong.</i>
Takoppbygg Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	<i>Ingen.</i>
Takkonstruksjoner og takteking Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3	<i>Flatt tak, med avløp som tegningen viser. Himlingen utføres som flytende gulv i anhengi av takkonstruksjon. Detaljert tegning av himling og tak skal bli sendt byggningsrådet før arbeidet utføres. Taket tekkes med asfalt papp.</i>
Vegger Forskr. Kap. 9-19 Kap. 47	<i>Før som bindingsverk.</i>
Varme- og lydisolasjon Forskr. Kap. 5	<i>10 cm Mineralull.</i>
Trapper og trapperom Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1-2	<i>1 hovedtrapp:</i> <i>Opptrinn 18 cm.</i> <i>Inntrin 24 cm.</i> <i>Bredd 1 m.</i>

Røykpipe, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27-29 Kap. 30-31 Kap. 49 Lovens § 106	Leka pipe. avn under trapp i gang. vanlig ventilasjon. Ingen søppelnedkast.
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	1 etasje 2,50 m, kjelleretasje 2,30 m. Minimuns lysflate 1/10 av gulvflaten. Stue 40 m ² , 3 soverom h.v. 12, 11 og 14 m ² og kjøkken 12 m ² .
Tilleggsrom Lovens § 76	I kjelleren, 1 hobbeyrom og bilgarasje.
Priveter - WC Lovens § 75	Klossett i kjeller og 1 etasje.
Innehegning Lovens § 103	Godkjent. Søgne Bygningsråd 17.9.70 Sak nr. 396/70
Diverse opplysninger	Bygningen skal oppføres etter bygningslovens og byggeforskriftens bestemmelser, dessuten etter de pålegg og anvisninger som kommuneingenøren måtte bestemme.

Byggherre

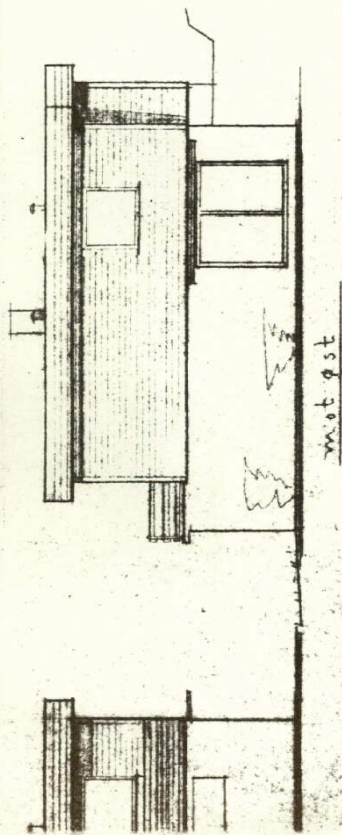
Dato	Underskrift	Adresse
26/8-70	Lyvert Dybbel.	Kleppland Søgne.

Anmelder

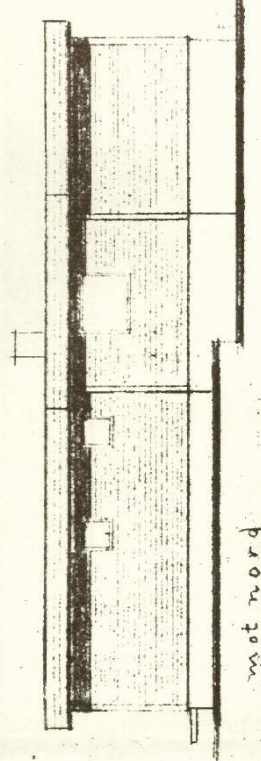
Dato	Underskrift	Adresse
26/8-70	Lyvert Dybbel.	Kleppland Søgne.

Ansvarshavende

Dato	Underskrift	Adresse
26/8-70	Byggesjef B. Repstad	

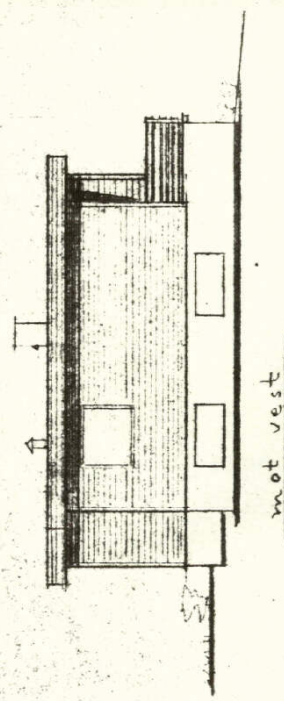


mot øst

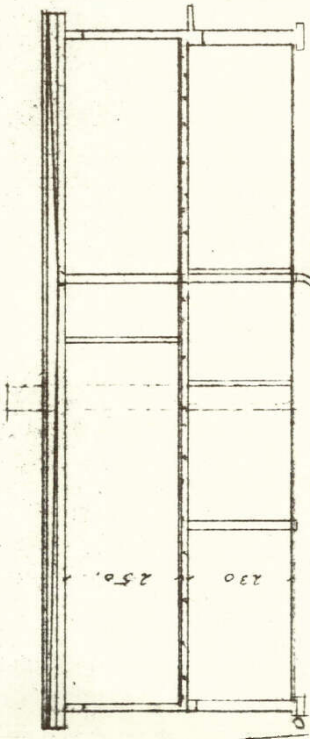


mot nord

Godkendt. Søgne Bygningsråd
19. 9. 1970. Sak nr 396/70



mot vest



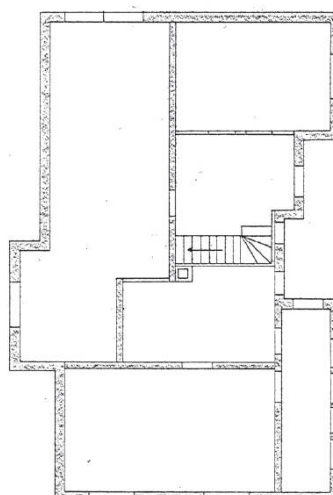
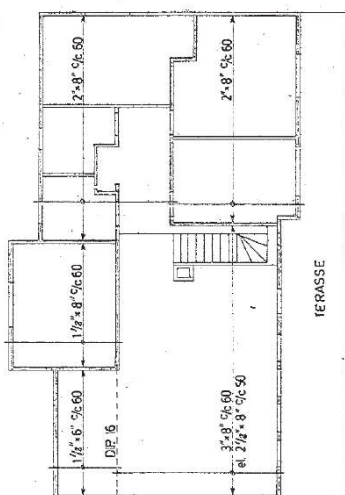
snitt a-b

120 m²

ENEBOILIG FOR SYVERT ØYSLERØ

KLEPPPLAND M 1:100

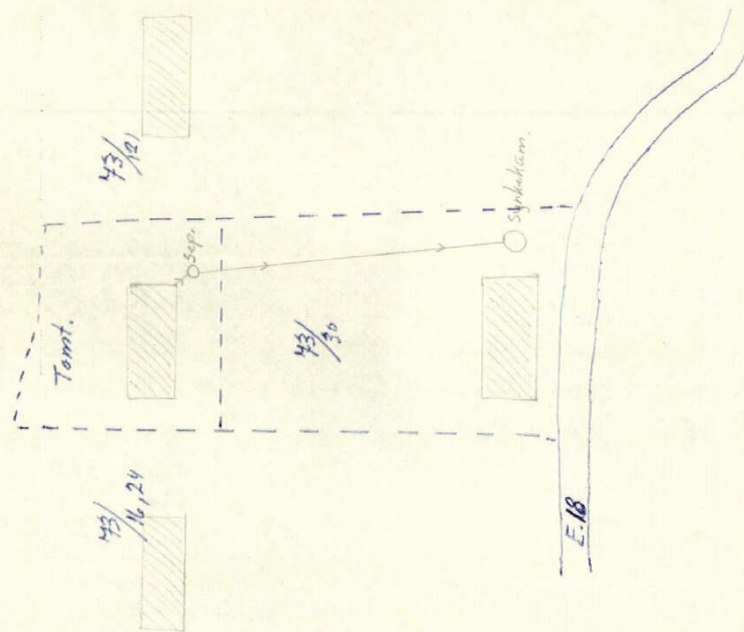
Udvalgt 4. den 10/8-1970
K. Tj. end.



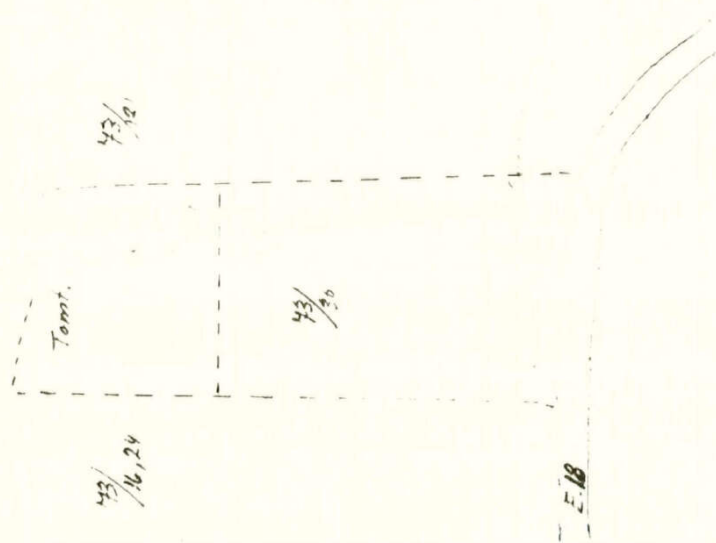
INDEXES	REVISION		DATO
SWERT ÖVSLÖBÖ, SÖGNE ENEBOLOG TAKKONSTRUKSJON		MÅLSTOKK 1:100	TEGNET KOMTR.
		29.70. /B	

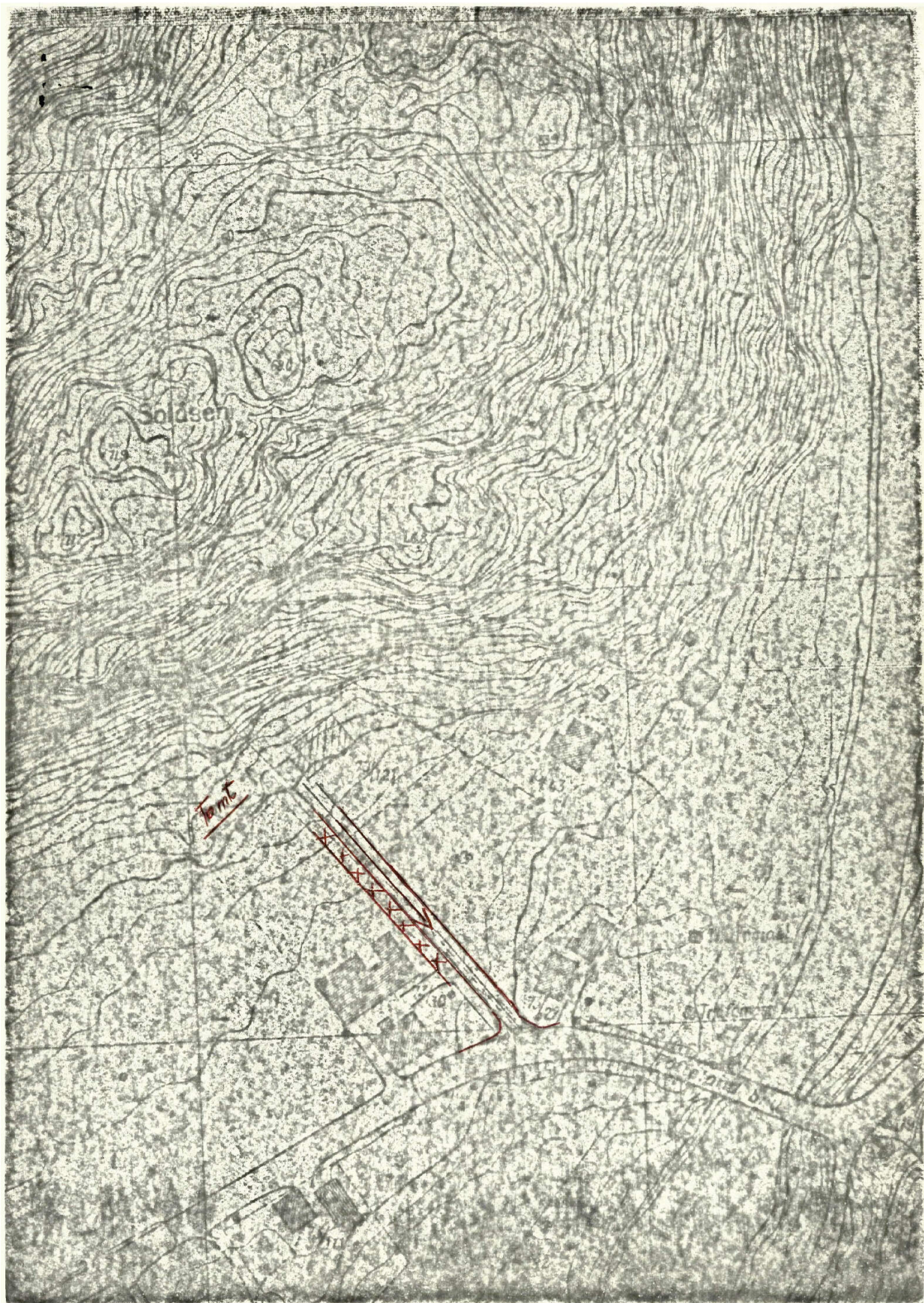
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
50
0 Dansk Scanning A/S

Skisse over område

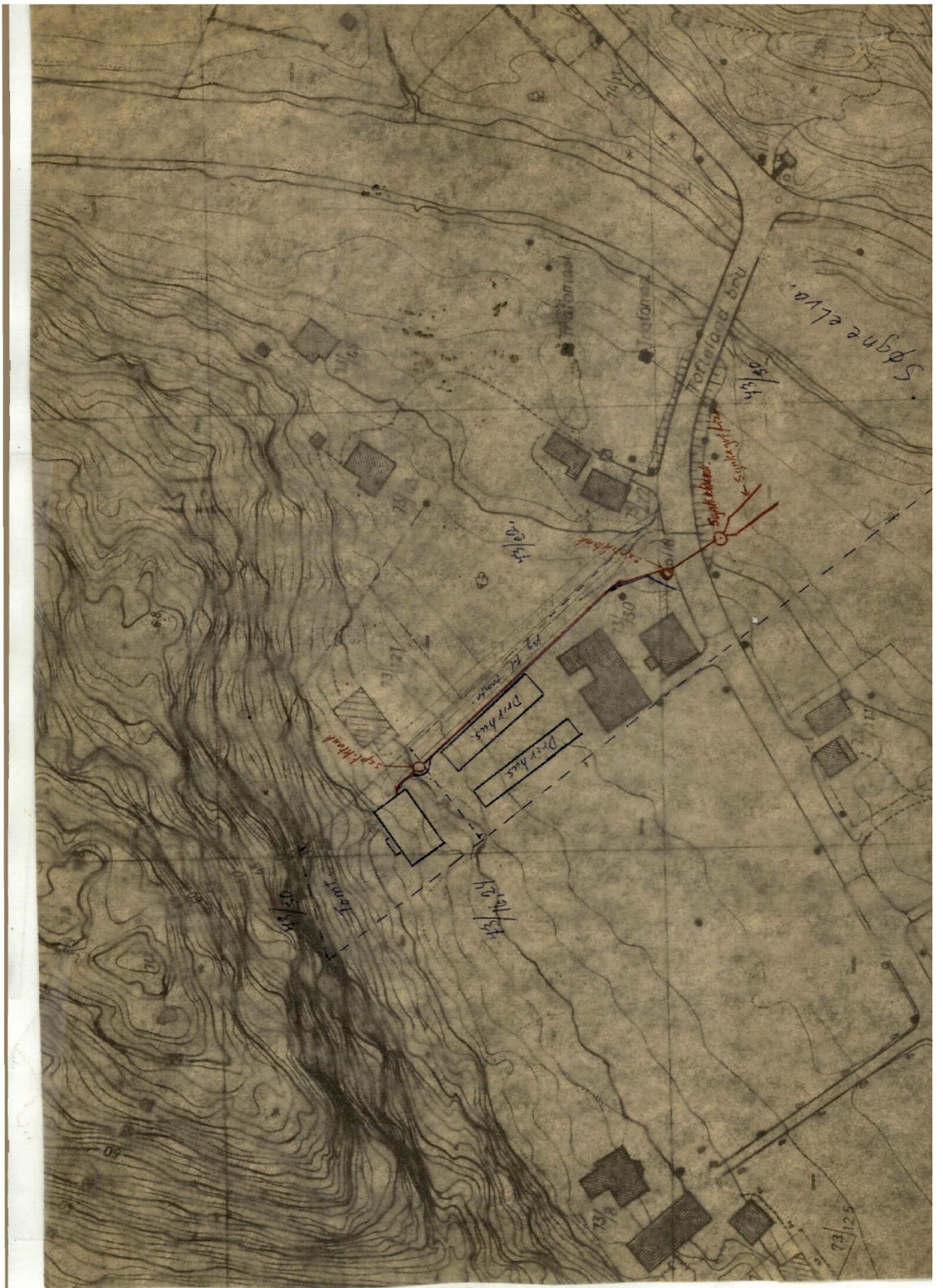


Skisse over område











SØGNE KOMMUNE

Teknisk etat

Syvert Øyslebø

Toftelandsveien 49
4640 SØGNE

Tlf sentralbord: 38 05 55 55
Postboks 1051
4682 SØGNE

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF

VÅR REF.

Snr: 00/00851-3 Lnr: 4018/00 Ark: 73/139 /EIS

DATO

30.03.00

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID – gnr. 73, bnr. 139, Toftelandsveien 49

Det vises til Deres melding om mindre byggearbeid (jfr. plan- og bygningsloven § 86a) mottatt med vedlegg 10.03.2000.

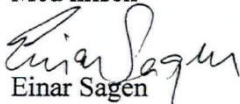
Meldingen er kontrollert og funnet i orden.

Byggearbeidet kan igangsettes. Tiltakshaver har et selvstendig ansvar for at tiltaket blir riktig og fagmessig utført og i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

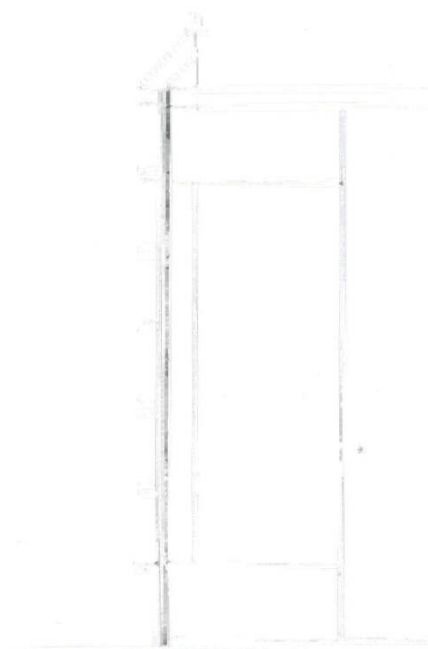
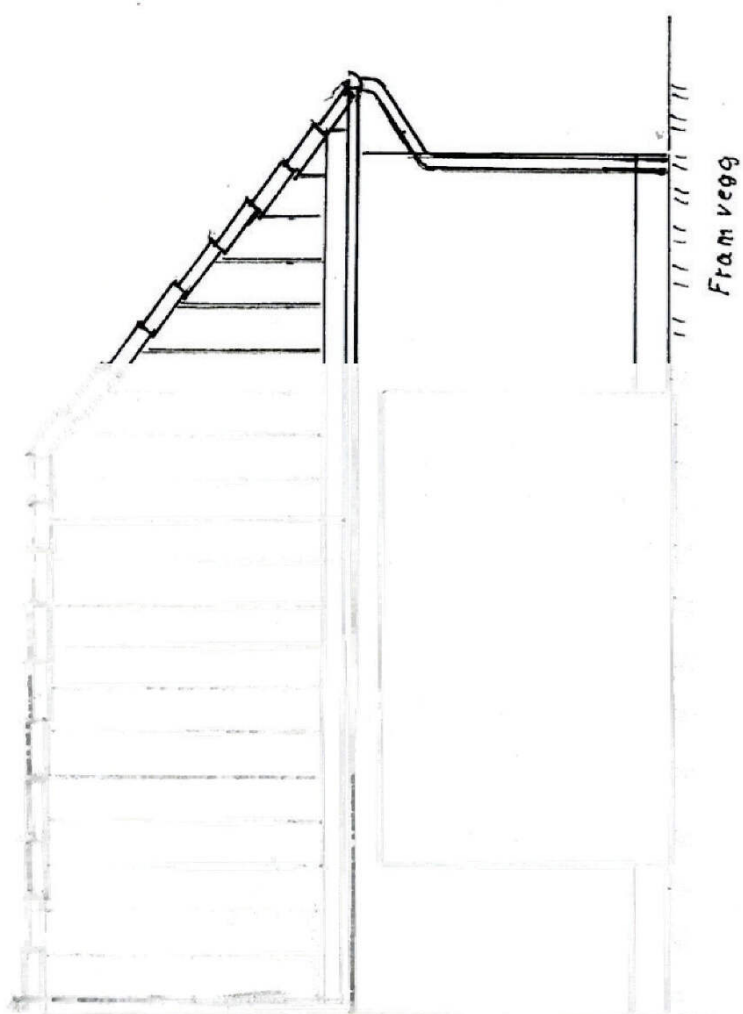
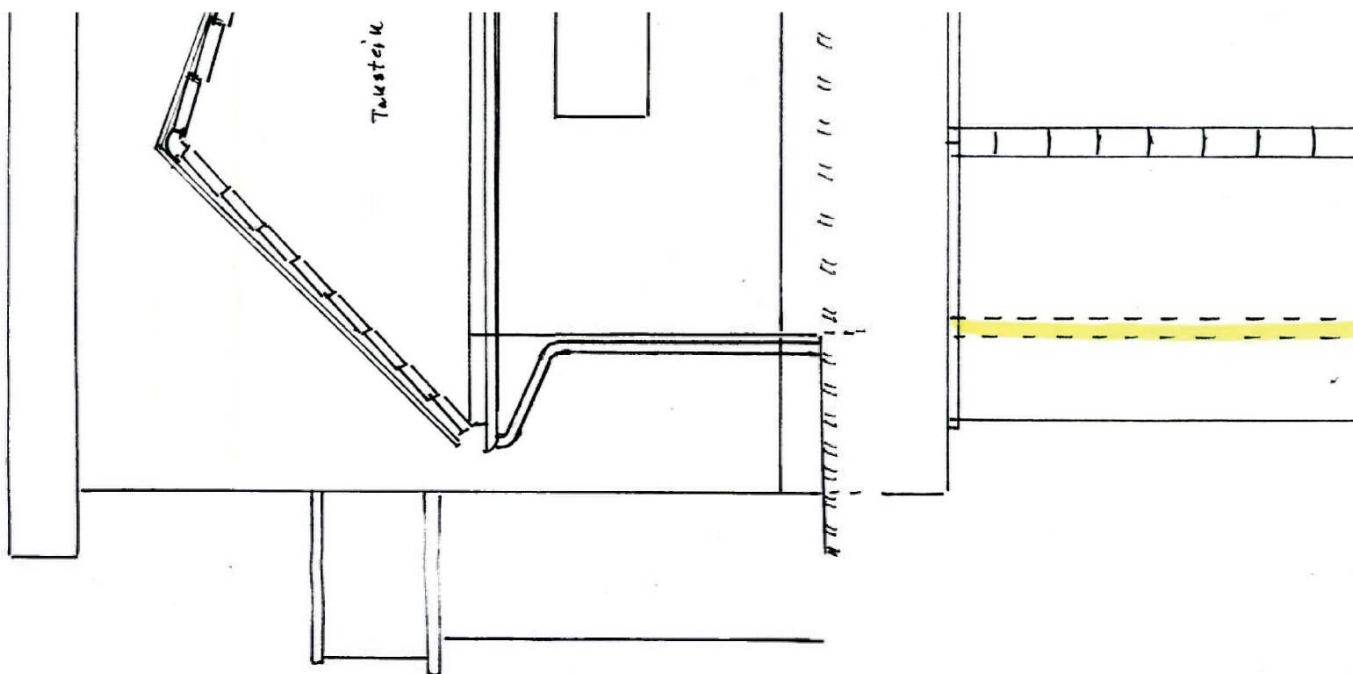
Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, opphører godkjenningen (jfr. plan- og bygningsloven §§ 86 a og 96).

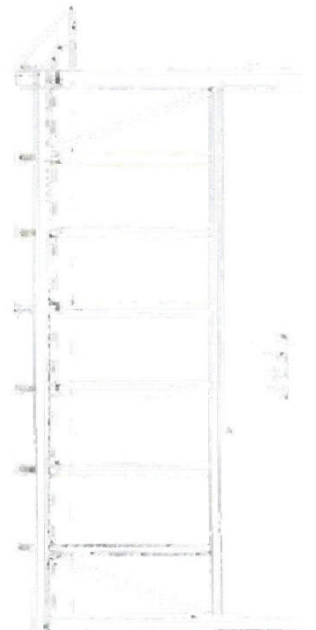
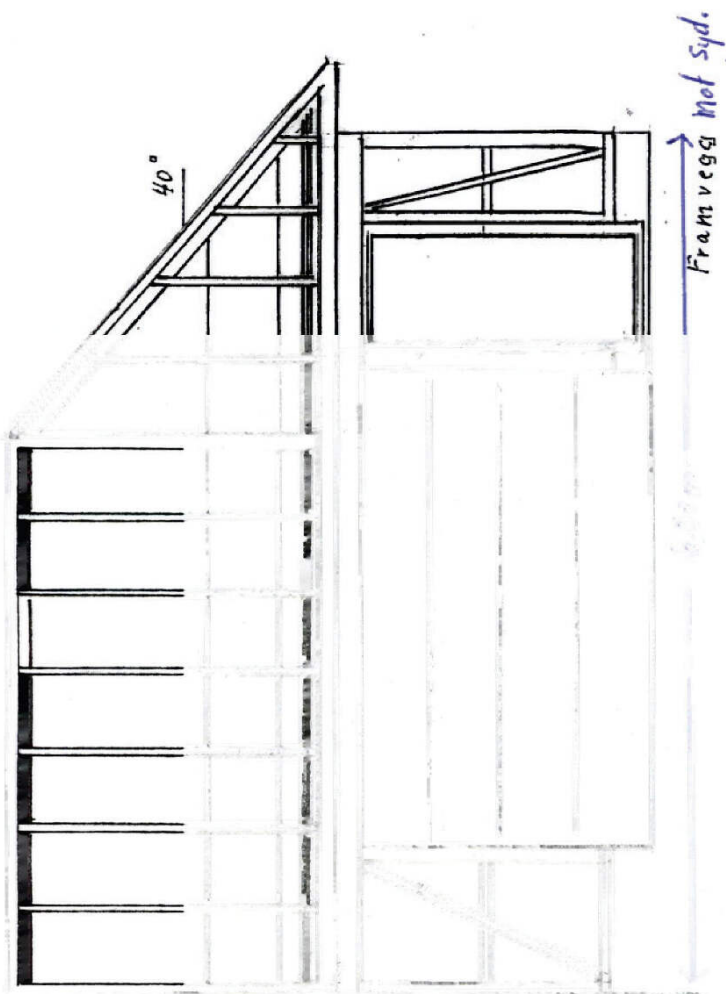
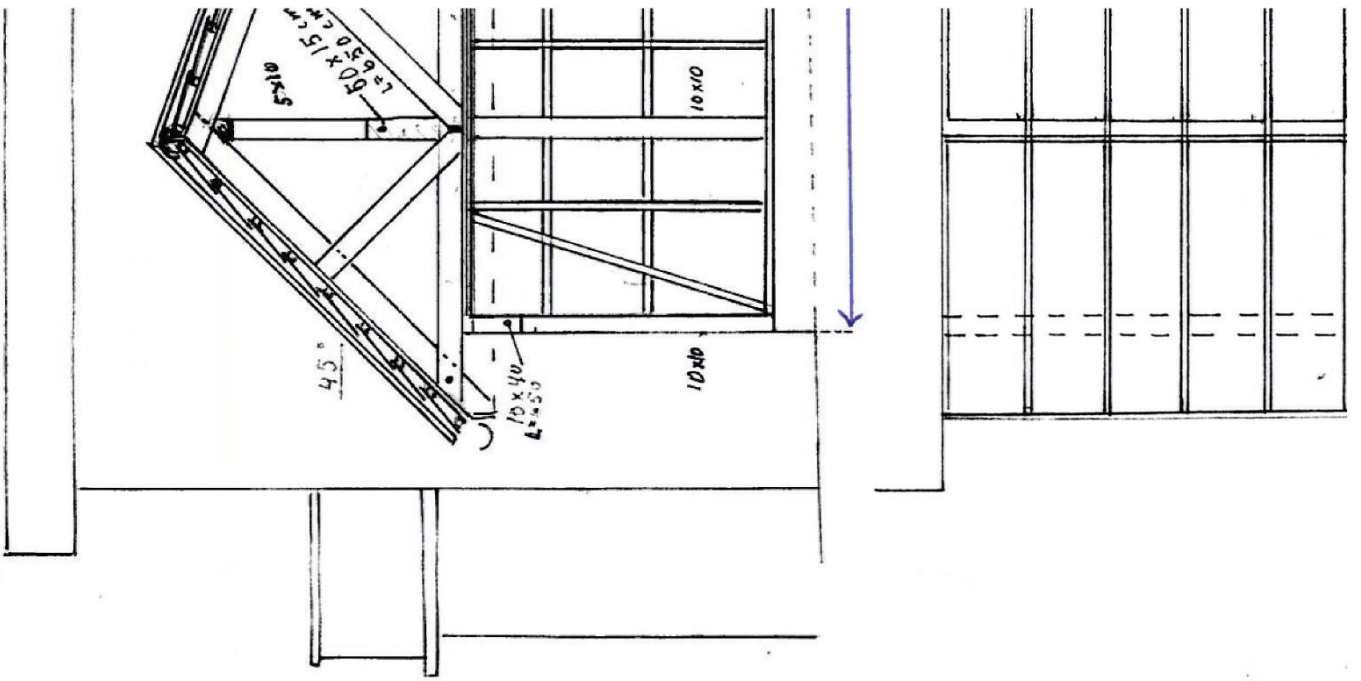
Meldingsgebyr kr 412 må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

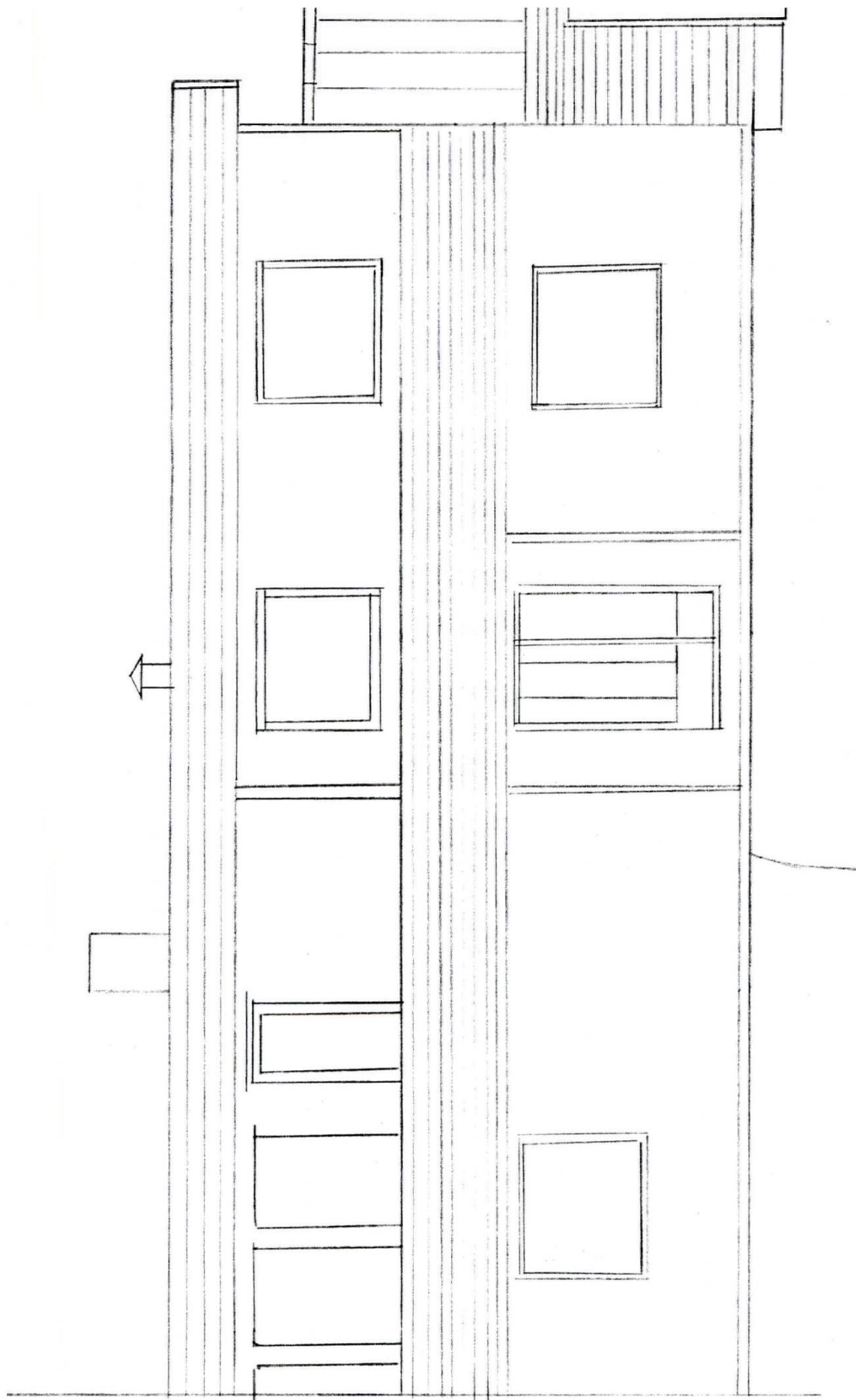
Med hilsen


Einar Sagen
Avd.ing.

Saksbehandler: Einar Sagen / Tlf.nr: 38055613







Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/473/139/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 28.3.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/473/139/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 28.3.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

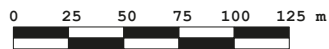
Område: Toftelandsveien 49

Dato: 31.03.2025

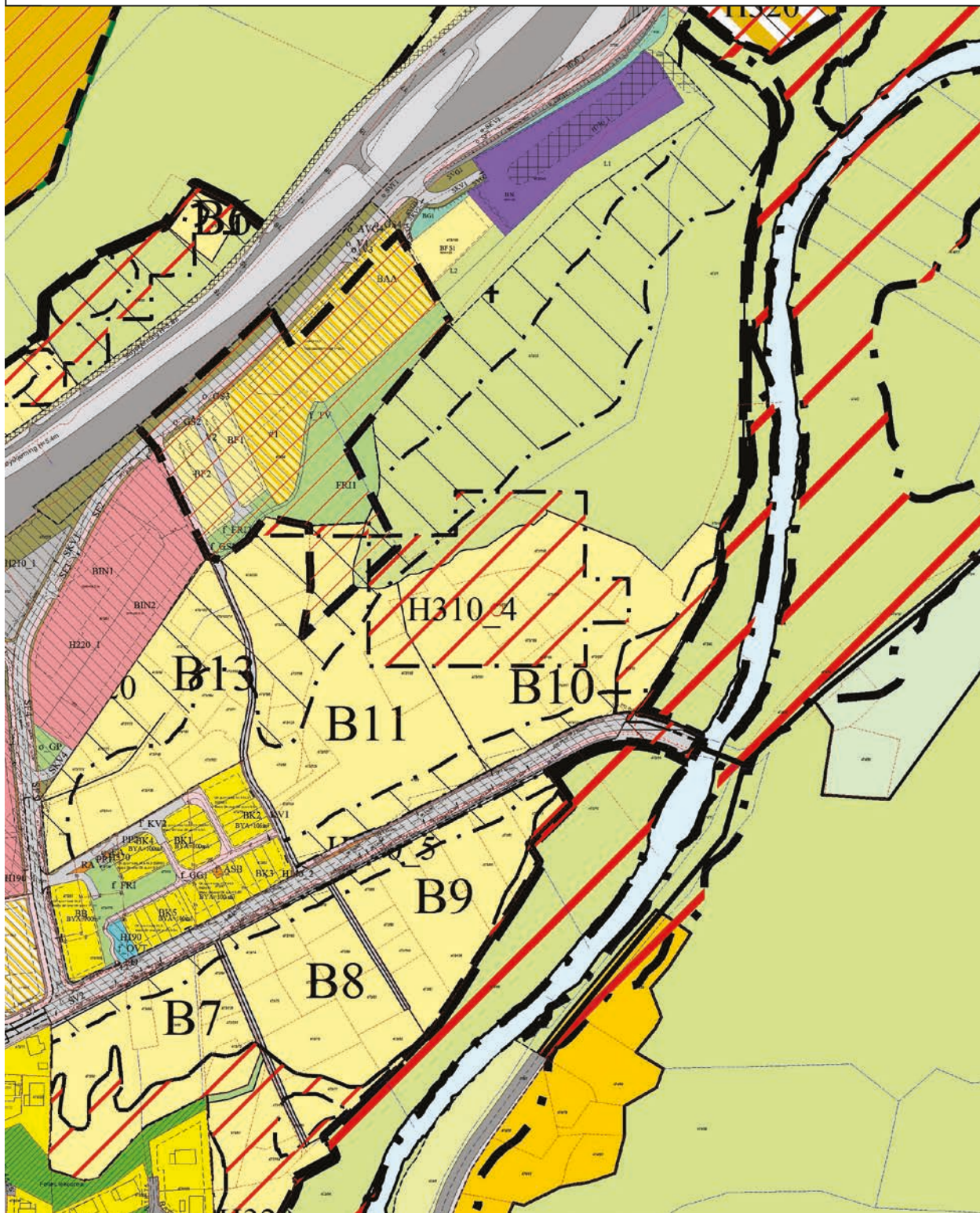
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Ras- og skredfare
- ✓  Faresone - Flomfare
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Støysonegrense
- ✓  Støysone - Rød sone iht. T-1442
- ✓  Støysone - Gul sone iht. T-1442
- ✓  Båndlegginggrense
- ✓  Båndlegging etter andre lover - fremtidig
- ✓  Detaljeringgrense
- ✓  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Boligbebyggelse - nåværende
- ✓  Boligbebyggelse - fremtidig
- ✓  Sentrumsformål - nåværende
- ✓  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- ✓  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- ✓  Veg - nåværende
- ✓  Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  LNFR-areal, Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Farleder - nåværende

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Planens begrensning
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Fjernveg - nåværende
- ✓  Hovedveg - nåværende
- ✓  Hovedveg bro - nåværende
- ✓  Samleveg - nåværende
- ✓  Adkomstveg - nåværende
- ✓  Gang-/sykkelveg - framtidig
- ✓  Turveg/turdrag - framtidig
- ✓ **Abc** Påskrift områdenavn
- ✓ **Abc** Påskrift arealformål/arealbruk



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 31.03.2025

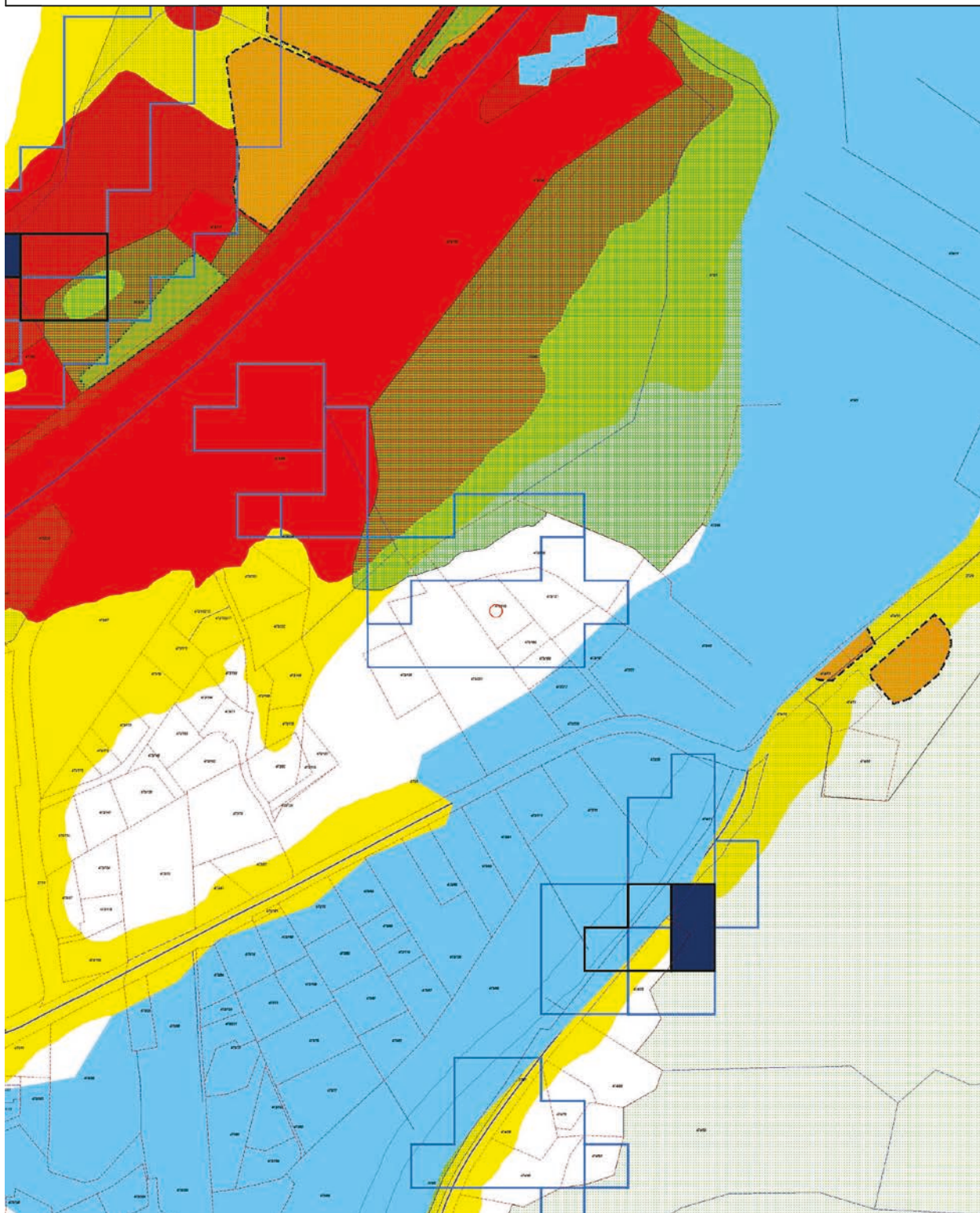
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssone turbulens
- Vurderingssone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresstvei (nåværende)
- Sykkелеkspresstvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjørøttelørende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttelørende bekk/elv
- Laks- og sjørøttelørende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttelørende elv
- Mulig laks- og sjørøttelørende elv
- Laks- og sjørøttelørende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydefelt - Torsk
- Løsestettplass
- Rekerfelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmærketbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnvandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

Bestemmelser til kommunedelplanen for Tangvall 2016 - 2035

Plan ID – 201405

Sist revidert: 04.05.16, endret etter kommunestyrets vedtak.

(Feil rettet opp administrativt 26.09.16.)

Vedtatt: 26.05.16,

1. GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (PBL § 11-9)

1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

1.2. Unntak fra plankravet (pbl § 11-10, nr. 1)

Boligbebyggelse

Innenfor områdene B4, B6-B13 kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om reguleringsplan. Samlet BYA skal ikke overstige 50 % på den enkelte tomt.

- Garasje kan ha maks BYA på 50 m². For saltak er maks gesims 3 meter og maks mønehøyde er 5 meter. For pulttak og flatt tak er maks gesims 4 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra vegkant dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra vegkant dersom den står vinkelrett på vegen.

Sentrumsformål

Innenfor område BS1 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 15 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

Arealet avgrenset i vedlegg 1, innenfor BS3, kan opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan, uten krav om detaljregulering.

Tjenesteyting

Innenfor område BOP3 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 14 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor BKB2 og BKB3 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 14 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

1.3. Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl § 11-9, nr. 8)

- a. I arbeidet med reguleringsplaner må det avklares at områdestabiliteten er tilstrekkelig.
- b. Ved detaljregulering av B1 – B5, BKB1 og o_BOP1 skal flomfare fra Tangvallbekken utredes.

1.4. Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9, nr. 3)

- a. Overvannshåndtering. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering på egen tomt.
- b. Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport skal dimensjoneres og bygges i henhold til statens vegvesens vegnormal.
- c. Offentlig- vann og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til VA-norm for Søgne kommune.
- d. Underkant av laveste gulv i ny bebyggelse skal være minimum 0,5 meter over beregnet høyde for 200-årsflom.

1.5. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

- a. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger innenfor B7 - B14 eller nye bygg innenfor BKB2 – BKB6 eller BOP2, skal gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien med kobling til turvei langs Søgneelva være etablert.
- b. Før det kan gis byggetillatelse til boliger i område B1 – B3, skal ny rundkjøring på E39 og vei til Tangvallveien være regulert. Rundkjøringen kan først etableres når ny trasé for E39 er anlagt.
- c. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i område B1 – B14 og ny bebyggelse i BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien være etablert i tråd med godkjent reguleringsplan.
- d. Før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse i områdene satt av til sentrumsformål skal offentlige uteoppholdsareal, avgrenset i vedlegg 1, være opparbeidet.
- e. Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter innenfor B1 - B14 og byggetillatelse til ny bebyggelse innenfor BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal turveien langs Søgneelva være etablert, og friområde langs elva være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- f. Før det kan gis byggetillatelse må områdestabilitet avklares og sikres ivaretatt.

1.6. Uteoppholdsareal til bolig (pbl § 11-9, nr. 5)

- Uteoppholdsarealet skal være på egen tomt eller i fellesareal.
- For småhusbebyggelse er det krav om minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- For blokkbebyggelse hvor leiligheter er under 60 m² er det krav om minimum 25 m² uteoppholdsareal. For leiligheter over 60 m² er det krav om minimum 50 m² uteoppholdsareal.
- For områdene avsatt til sentrumsformål er kravet om minimum uteoppholdsareal per boenhet 25 m² per boenhet.

1.7. Uteareal for lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9, nr. 5 og 6)

- a. **Funksjonskrav:**
 - Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved vårjevndøgn.
 - Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, som f.eks. akebakke.
- b. **Lokalisering og utbyggingsvolum**
 - Nærmiljøpark på minimum 5 daa skal etableres innenfor BOP1 og/eller BKB1.
 - Det skal være kvartalslekeplass på minimum 2,25 dekar, inklusiv sandlekeplass, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Terrengsprang større enn 30 meter og vei

større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst til lekeplassen. Maksimalt 600 boenheter kan være knyttet til en kvartalslekeplass.

- Det skal være sandlekeplasstilbud på minimum 250 m², maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig. Terrengsprang på mer enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til lekeplassen. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet en sandlekeplass.

1.8. Universell utforming/tilgjengelighet (pbl § 11-9, nr. 5)

80 % av nye boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.9. Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger o.l. skal tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn i seg selv, i forhold til omgivelsene og ikke være sjenerende i forhold til ferdsel eller naturområder. Skilt som dekker et areal på maks 1 m² og som ikke har egen belysning, tillates oppsatt på bygning eller innhegning uten forhåndsgodkjenning.

Skilt skal plasseres på husets hovedfasade i tilknytning til dør eller vindu. Skiltet skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gesims eller fasadeutsmykning. Skiltet skal ikke være sammenhengende over hele fasaden. Frittstående skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på takflate, møne eller oppbygg.

Uthengsskilt og markiser skal av hensyn til sikt, ferdsel og vedlikehold plasseres tilstrekkelig høyt på fasaden. Uthengsskilt skal maksimalt stikke 1 m ut fra fasaden, ha fri høyde over fortau på min. 2,50 m og areal ikke over 0,75 m².

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og et veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. Lysskilt må ha fast lys, ikke skiftende eller alternerende. Plassering av flagg, vimpler og transparenter må ikke stenge den frie sikt i gateløpet. Det tillates ikke plassert frittstående skilt/gatebukker på gateplan/fortau som kan være til hinder for ferdsel. Frittstående skilt skal normalt være begrenset til ett stk. for den enkelte virksomhet.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 11-9 og 11-10)

2.1. Fellesbestemmelser

2.1.1. Utnyttingsgrad (pbl § 11-9, nr. 5)

For områder som planlegges med boliger, er det et minstekrav til 4 boenheter per dekar. For områder hvor det beslaglegges jordbruksjord er det et minstekrav til 6 boenheter per dekar.

2.1.2. Parkering (pbl § 11-9, nr. 5)

Parkeringsanlegg for blokkbebyggelse skal legges under bakken. 5 % av parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være for forflytningshemmede.

For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse gjelder følgende regler for antall parkeringsplasser.

FORMÅL	Parkeringskrav
Blokkbebyggelse	1 / boenhet
Småhus	Min. 1 / boenhet, maks 2 / boenhet
Gjesteparkering	0,25 / boenhet
Forretning	3 / 100 m ² bruksareal
Kontor	1 / 20 m ² netto kontorflate
Forsamlingslokale	0,2 / sitteplass

Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt i tabellen over, skal vurderes gjennom reguleringsplan.

2.1.3. Sykkelparkering (pbl § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen angir minimumskrav for antall plasser sykkelparkering. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

FORMÅL	Min. / enhet
Bolig	2 / boenhet
Forretning	1 / 100 m ² BRA
Kontor	1 / 20 m ² netto kontorflate
Forsamlingslokale	0,1 / sitteplass

Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt i tabellen over, skal vurderes gjennom reguleringsplan.

2.2. Boligformål (B1 – B14) (pbl § 11-9, nr. 5 og 9)

- I område B1 – B4 og B6 - B14 skal det planlegges med blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse.
- I område B5 skal det planlegges for blokkbebyggelse.
- Ved detaljregulering av B4 skal arealet satt av til grønnstruktur langs Tangvallbekken tas med i planområdet.

2.3. Sentrumsformål (BS) (pbl § 11-9, nr. 5)

Sentrumsformål omfatter, forretninger, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer, veier og parkering.

Etasjen på bakkeplan skal nyttes til publikumsrettede virksomheter, dvs. handels- og servicefunksjoner. Det tillates ikke bolig i første etasje.

2.4. Kombinert bebyggelse og anlegg - Offentlig tjenesteyting og bolig (BKB1) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr.3)

Innenfor område BKB1 kan det etableres offentlig skole, barnehage og idrettsanlegg. Området skal detaljreguleres sammen med BOP1.

Dersom det ikke er behov for området til tjenesteyting, kan området reguleres til bolig, i form av blokkbebyggelse.

2.5. Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig-, forretning og næringsbebyggelse (BKB2, BKB3) (pbl § 11-9, nr. 5)

Innenfor BKB2 og BKB3 tillates bebyggelse for forretning, bolig og kontor. Etasjen på bakkeplan kan benyttes til forretning. Etasjene over første etasje skal benyttes til bolig eller kontor.

2.6. Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig- og næringsbebyggelse (BKB4 og BKB5) (pbl § 11-9, nr. 5)

Innenfor område BKB4 og BKB5 tillates bebyggelse for næring og bolig.

Det er ikke tillatt med støyende virksomhet.

Ved detaljregulering skal gang- og sykkelveg langs Klepplandsveien med kobling til turveien langs Søgneelva reguleres inn.

2.7. Kombinert bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting (BKB6) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)

Innenfor område BKB6 tillates etablering av bebyggelse for bolig, forretning, kontor og offentlig tjenesteyting. I detaljreguleringen skal det vurderes tjenesteyting i første etasje. Etasjen på bakkeplan kan benyttes til forretning. Etasjene over første etasje skal benyttes til bolig eller kontor.

2.8. Offentlig og privat tjenesteyting (BOP)

2.8.1. BOP1 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)

Innenfor område BOP1 tillates etablering av offentlig skole, barnehage, idrettsanlegg og nærmiljøpark. Området skal planlegges sammen med BKB1, BIA1 og BIA2.

2.8.2. BOP2 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)

Område BOP2 skal tilrettelegges for offentlig institusjon / omsorgssenter med tilhørende anlegg.

2.8.3. BOP3 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)

Innenfor område BOP3 tillates utvidelse av offentlig omsorgssenter med tilhørende anlegg.

2.9. Idrettsanlegg (BIA) (pbl § 11-9, nr. 5)

Innenfor området tillates idrettsanlegg og anlegg for uorganisert fysisk aktivitet.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, nr. 1)

Innenfor kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kollektivknutepunkt, veg, parkering (SKF), skal det etableres en kollektivterminal.

4. GRØNNSTRUKTUR (PLB § 11-10)

Områdene avsatt til grønnstruktur skal bevares som grønnstruktur i tilknytning til boligområdene.

4.1. Kombinerte grønnstrukturformål – friområde, turdrag og naturområde (GKG)

Innenfor området avsatt til kombinert grønnstrukturformål tillates etablering av turvei som

vist i kommunedelplanen, utforming og endelig plassering av turvegen avklares ved prosjekteringen av turvegen. Turvegen skal tilpasses terrenget. Kantvegetasjonen langs elva skal i størst mulig grad bevares. I tilknytning til stien kan det tillates opparbeiding av fiskeplasser og tilrettelegging av området som friområde. Godkjent utomhusplan skal legges til grunn for opparbeiding av området.

5. LANDBRUKS-, NATUR, OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 11-11, NR. 1 OG 5)

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 50 meter fra vassdrag, der det er alternativ plassering på eiendommen.

Nye kårboliger tillates ikke.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11, NR. 5)

Formålsgrensene for byggeformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur angir byggegrensen mot Søgneelva. Det tillates etablering av turvei og friområde nærmere Søgneelva, som illustrert i plankartet.

7. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

7.1. Sikringssone ras- og skredfare (H310), (§11-8, a)

Hensynssonen viser områder for potensiell skredfare. Innenfor angitt med hensynssone H310 er det krav om geotekniske utredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet før det kan gis tillatelse til tiltak jf. pbl § 1-6.

7.2. Sikringssone flom (H320), (§11-8, a)

Innenfor området angitt med hensynssone H320 er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Dersom det skal tillates bebyggelse må det være avklart gjennom en reguleringsplan.

7.3. Sikringssone støy (H210 og H220), (§11-8, a)

Innenfor området angitt med hensynssone H210 og H220, skal det før det gis tillatelse til ny bebyggelse og uteoppholdsarealer, eller vesentlig endring av støyfølsom bebyggelse, lages en støyutredning og dokumenteres hvordan tilfredsstillende støynivå skal oppnås.

7.4. Sone med særlig krav til infrastruktur (H410), (§ 11-8, b)

Innenfor området er det vist ny rundkjøring på E39 med veikobling til Tangvallveien. Endelig trasévalg fastsettes i reguleringsplanen.

7.5. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730), (§ 11-8, d)

Innenfor området angitt med hensynssone H730 er det automatisk fredet kulturminne, området må frigis før det kan bebygges.

7.6. Gjeldende reguleringsplaner (H910), (§11-8, f)

Innenfor området angitt med hensynssone H910 – gjeldende reguleringsplan, jf. pbl § 11-8, skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde:

- 20091217 Reguleringsplan for Rådhusområdet Tangvall sentrum
- 20030625 Bebyggelsesplan for gnr. 73, bnr. 12, 15, 53, m.fl. - Tangveien
- 201110 Områderegulering for Linnegrøvan Næringsområde
- 19970313-2 Fotballbane nord for E39

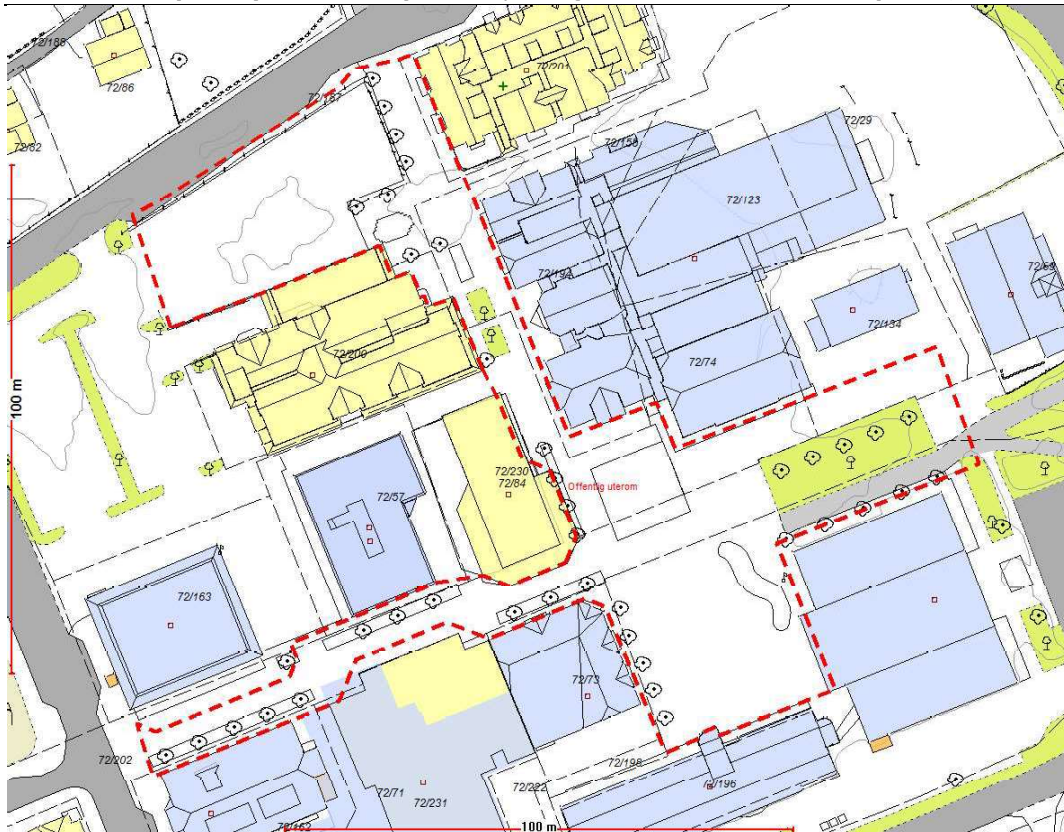
- 201412 Detaljregulering for Tangvall sentrum nord
- 19861113 Vestre del av Kleplandsområdet (kun liten del av planen)

RETNINGSLINJER

Hensynssone bevaring grønnsstruktur (H540), (§ 11-8, c)

Innenfor området angitt med hensynssone H540, skal bekken opprettholdes med åpent bekkeløp. Gjennom detaljregulering av områdene skal bekken inngå i grønnsstrukturen. Det skal bevares en kantsone langs bekken på begge sider. Innenfor arealet avsatt til tjenesteyting (BOP) kan bekken legges om.

VEDLEGG 1 - Avgrensingen av offentlig uterom på Tangvall, ref. bestemmelse 1.2 og 1.5. e).



9. febr. 1971 A115-217

Stp. nrh. kr. 10. - Avskrift av dagbok nr. 121/71
 Vedlegg til Kristiansand byrett
 Larsen leg utskilt 9/5-71

ERKLÆRING

Undertegnede Hermann Larsen, f. 10.2.1914, bop. Klepland, Søgne, eier av grn. 73, brn. 30, Klepland, gir med dette min svigersønn, Syvert Øyslebe, f. 14.9.1944, bop. Søgne, rett til bilveg over min eiendom fram til hans parsell (byggetomt).

Hans parsell er utskilt fra min eiendom og er kalt "Soltun" og har fått grn. 73, brn. 1 i Søgne.

Søgne, den 6/10 1970.

Hermann Larsen

Hermann Larsen

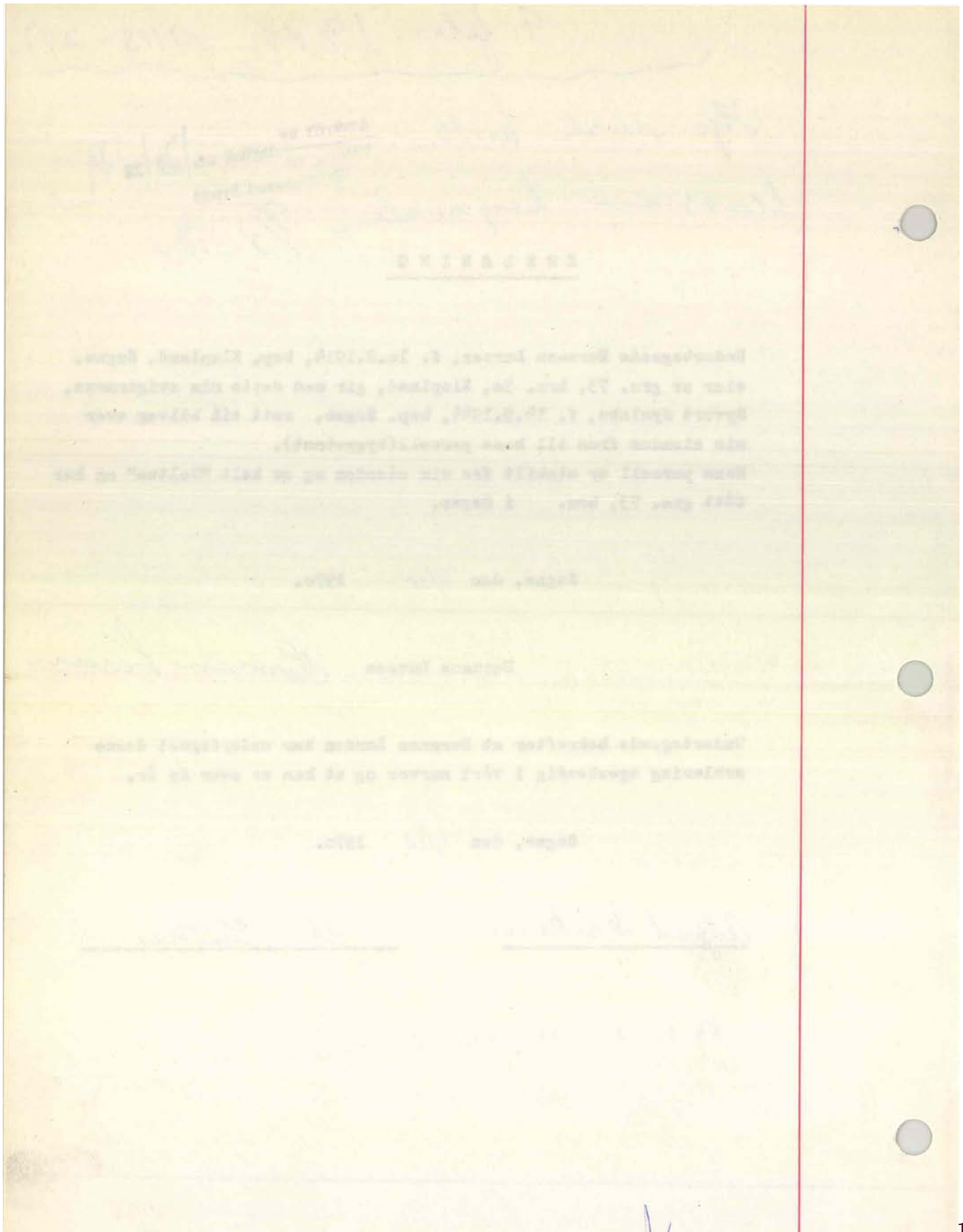
Undertegnede bekrefter at Hermann Larsen har undertegnet denne erklæring egenhendig i vårt nerver og at han er over 20 år.

Søgne, den 6/10 1970.

Alfred Eriksen

Th. Løftnes

Vudi av utskilt kr. 200,-



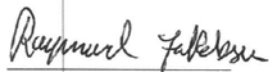
Doknr: 652188 Tinglyst: 16.08.2007
STATENS KARTVERK**Erklæring/avtale**

Undertegnede eier av gnr. 73, bnr. 220 i Søgne kommune gir herved veirett til gnr. 73, bnr. 139, 168, 169 og 217, alle i Søgne kommune.

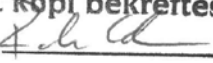
Veiretten omfatter rett til å benytte den i dag eksisterende vei som ligger på min eiendom som adkomstvei til sine eiendommer.

Søgne den 8/8-07

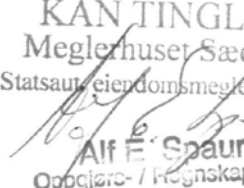
Som hjemmelshaver til gnr. 73, bnr. 220:



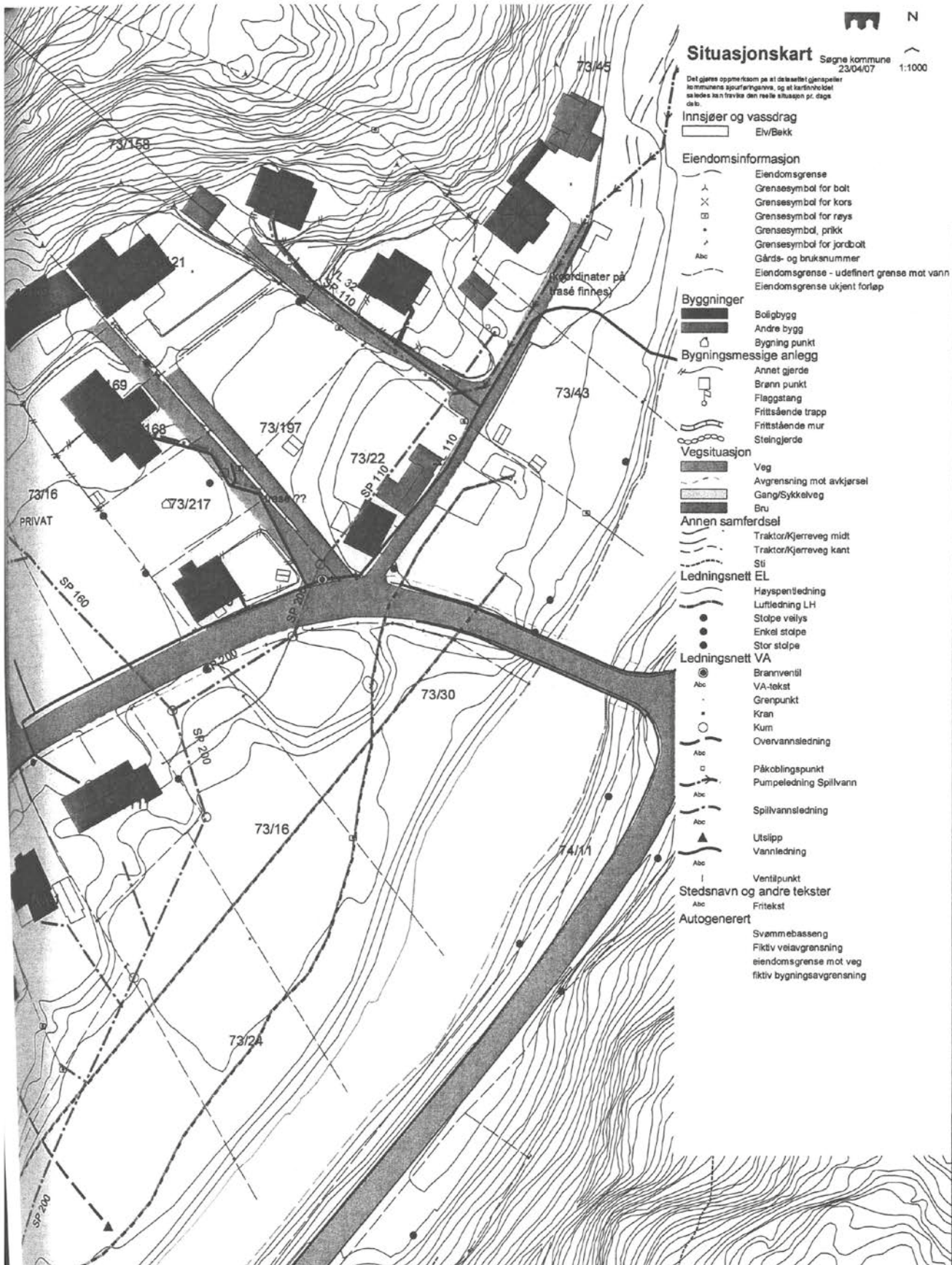
Raymond Jakobsen
Fnr.: 250266 [redacted]

Rett kopi bekreftesSign.: 

KAN TINGLYSES!
Meglerhuset Sædberg AS
Statsaut. eiendomsmeglerfirma MNEF



Alf E. Spaun
Oppgjør- / Regnskapssjef



**Utdrag av
Rettsbok**

for

Marnar jordskifte.



År 1979 den 29. august ble jordskifterett holdt i huset
til Syvert Øyslebø, Klepland i Søgne.

Rettens formann: Kst. jordskiftedommer Magnus Lindland.

Jordskiftemenn: Egil Fidje, Nodeland.
Nils Fuskeland, Nodeland.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr.: 11/1976

Parter: Gunhild Scholten, eier av gnr. 73, bnr. 22 i Søgne
Herman Larsen, " " " 73, " 30 "
Rolof Scholten, " " " 73, " 121 "
Syvert Øyslebø, " " " 73, " 139 "

Saka gjelder: Grensegang mellom gnr. 73, bnr. 30 og bnr. 22
og 121 og mellom gnr. 73, bnr. 121 og bnr. 139
på Klepland i Søgne kommune.

Til stede: Samtlige parter.

Rettens formann redegjorde for domstolslovens § 106-108.
Ingen av dem som var tilstede kjente til forhold som kunne
gjøre noen av rettens medlemmer inhabil.

Egil Fidje har tidligere gjort tjeneste som jordskifte-
mann mens Nils Fuskeland som ikke tidligere har vært jordskifte-
mann skreiv under på følgende

forsikring:

Jeg forsikrer at jeg så vel i denne sak, som i alle frem-
tidige saker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter
som påhviler meg som jordskiftemann.

Nils Fuskeland
(sign)

- 2 -

På forespørsel kom der ingen innvending mot rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 1. Krav om grensegang fra Hermann Larsen og Syvert Øyslebø, dat. 12/7-1976 vedheftet innkalling til dagens møte med kvittering for rek. brev til sakens parter og innkalling av jordskiftemenn.

Dok. nr. 2. Kopi av grensebeskrivelsen i grensegangsak nr. 11/1958 for Marnar jordskifterett, sluttet 12/12-1960.

Dok. nr. 3. Kopi av målebrev vedrørende gnr. 73, bnr. 121 i Søgne, dat. 29. mai 1963.

Dok. nr. 4. Kopi av målebrev vedrørende gnr. 73, bnr. 139 i Søgne, dat. 22. januar 1971.

Partene fikk ordet for å forklare seg. Tvisten gjelder den grense som i grensegangssaken av 12. desember 1960 er betegnet med grense 3 fra riksveien til grensemerke 12.

For den øvre delen av denne grense har der vært holdt oppmålingsforretninger i forbindelse med utskillelsen av gnr. 73, bnr. 121 og bnr. 139 (dok. nr. 3 og 4).

To grensemerker er blitt borte (grensemerke nr. 8 og 10) og avstanden avviker med 1,- m mellom to andre. Jordskifteretten finner at det vil være en fordel å få grensen rekonstruert så en får klare merker og slik at kartforretningen for gnr. 73, bnr. 22 kan fullføres. Alle parter er interessert i å få fastlagt grensa.

Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt

vedtak

Den av Herman Larsen og Syvert Øyslebø forlangte grensegang blir å fremme.

Ved befaring klarte en, etter å ha tatt utmål etter grensegangen i 1960, å finne de to bortkomne merkesteinene som var blitt gravd under. Samtlige beskrevne merker fra grensegangen i 1960 og de to senere oppmålingsforretningene ble dermed funnet i marka. Alle merker fra grensemerke nr. 8 til nr. 11 lå på rett linje. I grensemerke 11 ble der en liten knekk samtidig som avstanden mellom pkt. 11 og 12 var 1,- m kortere enn oppgitt

- 3 -

i grensegangsforretningen. Dette skyldes sansynligvis at der er steilt terreng på dette stykket og det kun ble brukt stikkstenger ved grensemerkingen i 1960.

Der var nå satt ned bolter i grensemerkene 11 og 12, men merkene etter de innhogde korsene kunne fremdeles sees utforbi boltene.

Etter dette mener jordskifteretten at den gamle grensen som er beskrevet i grensegangen sluttet 12/12-1960 er nøyaktig rekonstruert og de omtvistede grensene beskrives slik:

Grense 1 mellom gnr. 73, bnr. 22, eier Gunhild Scholten på nordaustsida og gnr. 73, bnr. 30, eier Herman Larsen på sørvestsida begynner i grensa mot vegvesenets eiendom (tidligere E 18) og går i rett linje med retning ca 355^g (NV) ca 1,5 m til kors i stein (1) som er gravd ned jevnt med kjørebanelen i avkjørslene mellom bnr. 121 og bnr. 139, 31,5 m til gammel merkestein (2) og 26,5 m til nedsatt røyr (3) i vestre hjørne for gnr. 73, bnr. 22.

Grense 2 mellom gnr. 73, bnr. 121, eier Rolof Scholten på nordaustsida og gnr. 73, bnr. 30 eier Herman Larsen på sørvestsida går fra grensemerke 3 i grense 1 i rett linje med same retning som grense 1 (ca. 355^g), 7,5 m til gammel merkestein (4) og 7,6 m til nedsatt røyr (5) i østre hjørne av gnr. 73, bnr. 139.

Grense 3 mellom gnr. 73, bnr. 121, eier Rolof Scholten på nordaustsida og gnr. 73, bnr. 139 eier Syvert Øyslebø på sørvestsida går fra grensemerke 5 i grense 2 i rett linje med same retning som grense 1 og 2 (ca 355^g), 15,- m til gammel merkestein (6), 1,2 m til nedsatt røyr (7) og 7,- m til bolt i fjell (8) hvor grensa knekker svakt og går i omtrent same retning 12,- m til bolt i fjell (9).

Avstandene er horisontale mål. Skisse over grensene legges ved saka.

Rettens formann orienterte om reglene for anke.

Partene godtok at kunngjøringen kan finne sted ved rek. utskrift av saka og at ankefristen er to måneder fra de får tilsendt utskriften.

Den tinglyste utskriften av saka skal oppbevares hos eieren av gnr. 73, bnr. 22 til felles bruk.

- 4 -

Kostnadene:

Jordskiftemann Fidje

1 dag a kr.	kr. 60,-	
Tapt arbeidsfortj. "	150,-	
Skyss	" 46,-	
Diett	" 52,-	kr. 308,-

Jordskiftemann Fuskeland

1 dag a kr.	kr. 60,-	
Tapt arbeidsfortj. "	150,-	
Diett	" 52,-	" 262,-

Arbeidsgiveravgift 0,165x420

" 70,-

Tinglysingsgebyr

" 120,-

Sum kr. 760,-

som betales slik:

Gunhild Scholten for gnr. 73, bnr. 22	kr. 190,-
Herman Larsen " " 73, " 30	" 190,-
Rolof Scholten " " 73, " 121	" 190,-
Syvert Øyslebø " " 73, " 139	" 190,-

Beløpene skal være betalt til jordskiftedommeren i Marnar innen 14 dager fra partene får tilsendt utskriften.

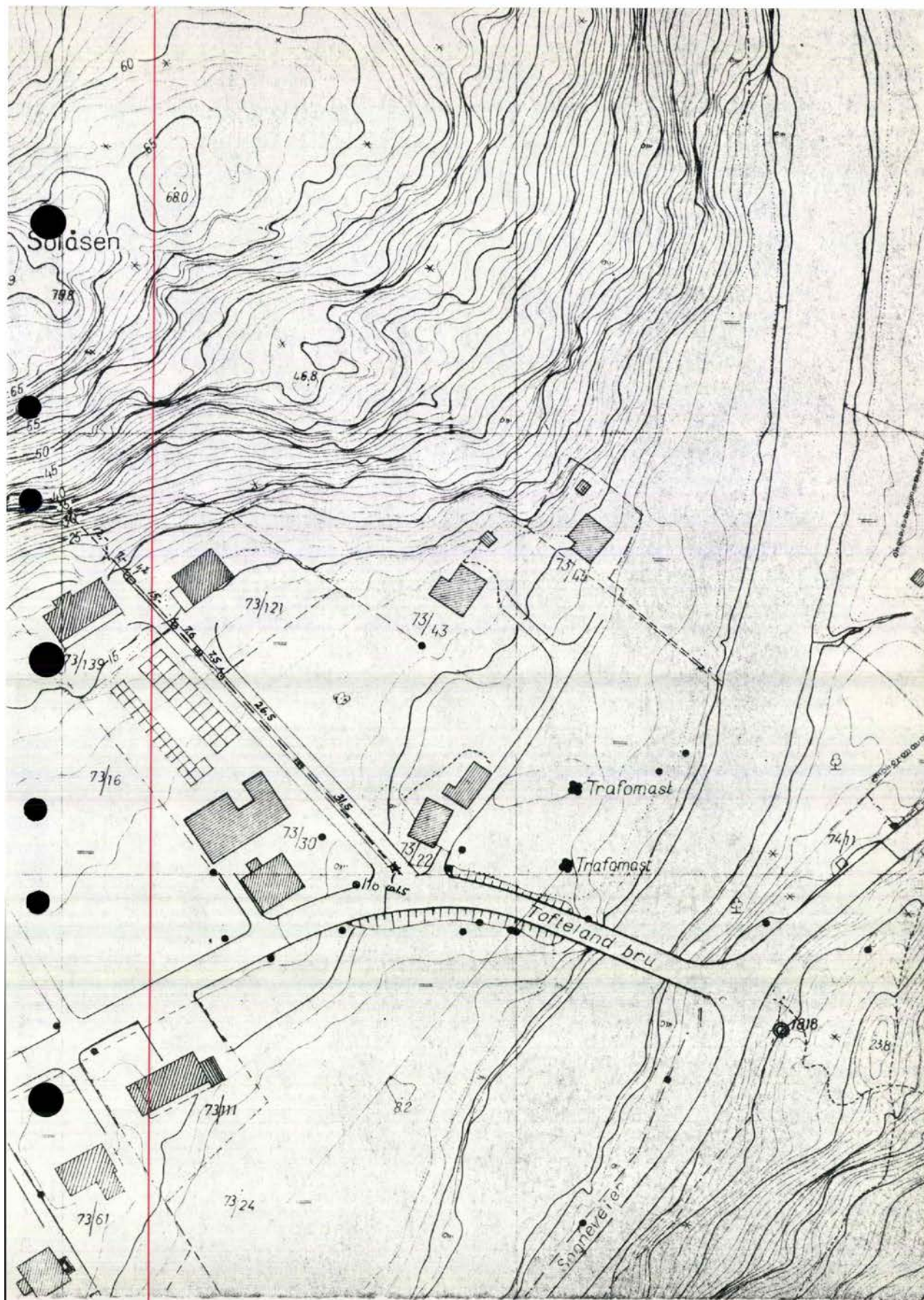
Retten heva

Klepland 29. august 1979

Magnus Lindland
(sign)

Egil Fidje
(sign)

Nils Fauskeland
(sign)





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 eieendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Toftelandsveien 49
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre