

# UDJUS/SØGNE

UDJUSVEIEN 26A, 4640 SØGNE

Særegen og innholdsrik enebolig - Landlig, men sentralt - Flotte uteplasser med havutsikt - Garasje



Prisantydning: 7 690 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Velkommen til Udjusveien 26A - en sjelden mulighet på idylliske Udjus/Sangvik i Søgne. Denne særegne eneboligen går over 3 etasjer og byr på mange gode kvaliteter. Standarden til boligen er generelt god og her kan man flytte rett inn!

Her bor du usjenert med gode solforhold og kan nyte havutsikt fra de to øverste etasjene. Denne innholdsrike boligen byr bl. a. på 4 soverom, trimrom/kjellerstue, vaskerom, 2 bad\*, 2 stuer. I tillegg får du garasje med boder og direkte adkomst til boligen, samt en terrasse rundt store deler av hovedetasjen og flere flotte uteplasser.

Landlig, men samtidig sentral beliggenhet med direkte nærhet til sjø og natur! Kort vei til småbåthavn i Høllen og Solta, samt populære Høllesanden, Årossanden og Torvesanden.

Denne bør oppleves - velkommen til visning!

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Udjusveien 26A     |
| <b>Prisantydning</b>   | 7 690 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 208 040,-          |
| <b>Totalpris</b>       | 7 898 040,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 222/227 kvm        |
| <b>Eierform</b>        | Eiet               |
| <b>Byggeår</b>         | 2011               |
| <b>Tomt</b>            | 1279 kvm           |
| <b>Soverom</b>         | 4                  |

Kontaktperson i Exbo

Didrik Hagel Pedersen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 994 43 800  
Mail: dhp@exbo.no



# INNHold



Exbo avd. Søgne og Songdalen  
Rådhusveien 39  
4682 SØGNE  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 4   | Salgsoppgave          |
| 55  | Egenerklæring         |
| 61  | Tilstandsrapport      |
| 85  | Energiattest          |
| 90  | Eiendomskart          |
| 93  | Reguleringsplan       |
| 97  | Servitutter           |
| 106 | Nabolagsprofil        |
| 111 | Boligkjøperforsikring |
| 114 | Budskjema             |



**OM BOLIGEN****Areal**

BRA - i: 222 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 227 kvm

TBA: 78 kvm

**Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 73 kvm.

BRA-e: 5 kvm.

2. etasje

BRA-i: 81 kvm.

3. etasje

BRA-i: 68 kvm.

**TBA fordelt på etasje**

2. etasje

67 kvm

3. etasje

11 kvm

**Ikke målbare arealer**

4 kvm i 3. etasje

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1279 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Pent eiet tomt i delvis flatt og kuppert terreng.

Opparbeidet med plen, hekker, bedd med blomster, trær, natursteinsmur, utvendig bod, gjerder, trapper, veranda, gruslagt gårdsplass. Deler av tomten er på fjell.

**Beliggenhet**

Landlig og idyllisk beliggenhet på Sangvik/Udjus i Søgne, med umiddelbar nærhet til sjø og natur. Det er kort vei til småbåthavnene i Høllen og Solta, samt populære tur- og badeområder som Åros strandsti og Høllensanden. Her ligger alt til rette for en aktiv fritid med turer, båtliv og sjøaktiviteter.

Det er gangavstand til nærmeste busstopp, og kort vei til Sjøstjerna barnehage og Nygård skole. På Tangvall finner man også ungdomsskole og videregående skole. Bunnpris Høllen ligger i gangavstand.

Til Tangvall, med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, er det ca. 4 minutters kjøring.

**Adkomst**

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

**Bygningssakkyndig**

Jan Arild Tallaksen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Selger**

Sveinung Tofteland

Karin Tofteland

**Byggemåte**

Se boligsalgsrapport.

**Innhold**

Enebolig:

1.etasje:

BRA-i 73 kvm: Gang med walk-in, 3 boder, vaskerom, kjellerstue/trimrom, garasje.

- Trivelig inngangsparti med tilhørende walk-in garderobeskap for plass til yttertøy og sko. I gulv er det elektriske varmekabler. I gangen er det montert varmepumpe.

- Praktisk vaskerom med god benkeplass med skuffer. Gulv med elektriske varmekabler. Opplegg til vaskemaskin og ellers utstyrt med dusjkabinett og toalett. Her er det praktisk klessjakt for skittentøy levert fra badet i 3.etasje. Gjennomgang til integrert garasje.

- Kjellerstue med tilhørende bod og utgang som i dag er innredet som trimrom. Det er ifølge eier lagt opp vann og avløp slik at det er mulighet for å innrede med kjøkken og bad. Dette er eventuelt søknadspliktige tiltak.

- Integrert garasje med gjennomgang fra vaskerom.

Elektrisk port med portåpner. På utsiden av garasje er det montert elbillader av typen Tesla. I tilknytning til garasjen finnes det 2 boder for praktisk lagringskapasitet. Den ene boden er også å anse som teknisk rom med ventilasjonsanlegget. Avhuk i garasjen med plass for verksted eller liknende.

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod.

- Utvendig bod - perfekt for redskaper og ved lagring.

2.etasje:

BRA-i 81 kvm: Stue, spisestue, kjøkken, 2 boder, soverom, gjestetoalett.

- Koselig stue med store vindusflater med naturlig innslipp av lys. Her er det flott utsikt. Plass for å innrede med stor sofagruppe. Det er spotdownlights i tak og integrerte høyttalere i vegg. I forlengelsen av stuen ligger spisestuen med god plass til stort spisebord. Det er montert peis for de kalde dagene. Flott utsikt og høyt under taket gir en romslig og god atmosfære i rommet. Det er utgang til terrasse mot syd fra spisestuen.

- Lekker kjøkken fra Strai med praktisk kjøkkenøy med plass til barstoler. Kjøkken har rikelig med skap- og benkeplass og er utstyrt med kjøleskap, fryser, koketopp, oppvaskmaskin og 2 komfyrer som medfølger. Kjøkken har integrerte høyttalere i tak, samt plassbygget benk med sitteplasser. I tilknytning til kjøkkenet er det egen matbod for ekstra lagringskapasitet. Det er utgang fra kjøkken til terrasse mot vest.

- Soverom 1. benyttes i dag som hovedsoverom med spesialbygget seng og garderobeløsning som medfølger. I bokhyllen kan man åpne opp til hemmelig rom som fungerer som bod i tilknytning til soverommet.

- Gjestetoalett som må kunne kalles særegent. Innredet som vedbod og har toalett og vask. Mulighet for å endre til fullverdig bad med dusj eller badekar. For dem som heller ønsker seg et moderne bad med flis, er det ifølge eier membran på vegg og gulv, klart til flispåsetting, bak treveggene. Det er og hvit panel himling med downlights over den løse stålplate himlingen, og opplegg for dusj/badekar og sluk i gulv.

TBA 67 kvm: Terrasse.

- Stor terrasse som nesten går rundt hele huset med egen utgang fra spisestuen og kjøkken. Gode

møbleringsmuligheter og et naturlig samlingspunkt særlig om sommeren med en nydelig utsikt. Integrerte høyttalere på terrassen med utgang fra spisestuen.

3.etasje:

BRA-i 68 kvm: Gang, stue, 3 soverom, bad.

- Romslig loftstue med utgang til balkong. Fra stuen er det nydelig utsikt og plass for å innrede med sofagruppe. Spotdownlights i tak og integrerte høyttalere. Ifølge eier kan man fjerne veggene eller sette inn dør mot spisestuen nede og anlegge nye gulv for ekstra oppholdsrom eller utvidelse av loftstuen. Eventuelt tiltak vil være søknadspliktig. Det er i tillegg utgang til terrasse areal bak boligen.

- 3 gode soverom i forskjellige størrelser og fasonger hvor garderobeskap medfølger. Et av rommene har plassbygget seng.

- Lekker bad med elektrisk varmekabler og dobbel bollevask. Ellers utstyrt med veggheget toalett og dusjhjørne. Fra badet er det praktisk sjakt som man kan kaste skittentøy ned til vaskerommet.

TBA 11 kvm: Gangbro og balkong.

- Deilig balkong med havutsikt. Bak er gangbro over til tomtens nordlige del hvor det er mulighet for å komme høyt i terrenget.

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

- Mindre endring på en vegg i boligens øverste etasje.

Ikke å anse som søknadspliktig, ifølge takstmann.

- Bad i hovedetasjen (2.etasje) er vurdert som toalettrom.

- Utvendig bod er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Tiltaket kan være søknadspliktig.

## Standard

Takstmannens konklusjon:

Enebolig - Byggeår: 2011

## UTVENDIG

Taket er tekket med teglstein og har diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag. Taket er et saltak med

sperrekonstruksjon og undertak av duk. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonen er vurdert fra underliggende etasje, eier bekrefter å inspisere kaldtloftet før salg. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Vinduene er av PVC og har 3-lags glass. Takvinduer av tre med utvendige beslag av metall. Det er malt ytterdør til garasjen og i 3. etasje. Det er malt hovedytterdør, malt dobbelt fløyet balkongdør i tre og PVC balkongdør. Port av metall. Veranda med utgang fra stue i 2. etasje og 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Utvendige trapp av tre.

### INNVENDIG

Gulv har heltre, flis, betong og belegg. Veggene er overflatebehandlet med tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og trepanel. Etsjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard. Bygget er opplyst utført med radonsperre. Det er elementpipe og vedovn. Innvendig trapp er av tre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

#### Bad

Våtrommet har panel på vegger og våtromstapet på vegger i våtsoner. I taket er det malt panel. På gulvet i dusjonen er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Deler av gulvet har overflater av treplank. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på gulv under treplankene. Synlige vanntette sjikt på gulvet i dusjonen av vinyl. Vegger i våtsone med malingssystem (Jotun) som tettesjikt. Det er plastsluk under innredning og sluk i dusjonen. Våtrommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater. På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 20 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist. Oppkant ved dørene. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Det mangler vanntett sjikt på veggene. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for

vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

Toalettrommet har en enkel, rustikk utførelse med vegger av stående trepanel, synlig trekonstruksjon og himling av korrugerte metallplater. Gulvet har overflater av betong. Rommet er innredet med en trekasse med lokk som toalettløsning, samt en veggmontert vannbeholder med tappekran og bøtte under. Toalettrommet inneholder: vask og toalett. Rommet har balansert ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledningene er av plast. De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Grunnmuren er av betong. Bygget er oppført med plate på mark. Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

### Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

### Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

### Moderniseringer og påkostninger

I følge eier er følgende gjort i senere tid:

- Ny membran med vinylbelegg i dusj og WC sone på badet i 3. etasje.
- Byttet kjøkkenkran 2026.
- Ny varmtvannsbereder i 2023.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på tomt og i garasje. Utenfor garasjen er det montert Tesla type 2 lader.

### **Forsikringsselskap**

KLP

### **Polisenummer**

109861243

### **Radonmåling**

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

### **Diverse**

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport Jan Arild Tallaksen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegnninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Eneboligen har solfanger på taket og det fungerer i følge eier på følgende måte:

Solfanger er et panel på taket som benytter sollyset direkte til å varme boligens vann. Dette lager ikke strøm slik solceller gjør, men er som et lite «drivhus» og effektivt direktevarmer vann fra et stort varmemagasin, som igjen forvarmer alt vann til varmtvannsberederen.

Det opplyses om at eiendommen er tinglyst til å være en del av Udjusveien veilag. Det er ifølge eier en årlig innbetaling på rundt kr. 2 000,- som dekker vedlikehold

av veien, samt brøyting. Det er eget styre i veilaget som velges på årsmøtet hvert år. Brøyting dekkes frem til tomtegrensen. Tinglyst jordskiftedom om veilag kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen har tinglyst veirett over følgende eiendommer: Gnr. 423, bnr. 160, 61, 66, 68, 69 og 224.

Eiendommen, gnr. 423, bnr. 69, har full rett til å bruke veien forbi boligen mot vest.

Integrerte høyttalere følger med i den stand de er og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn, ellers elektrisk oppvarming. Det er elektriske varmekabler i gangen, vaskerom og bad.

Det er også solfanger på boligen. Solfanger er et panel på taket som benytter sollyset direkte til å varme boligens vann. Dette lager ikke strøm slik solceller gjør, men er som et lite «drivhus» og effektivt direktevarmer vann fra et stort varmemagasin, som igjen forvarmer alt vann til varmtvannsberederen.

Boligen har balansert ventilasjon.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Info strømforbruk**

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Grønn

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 690 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 624

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 15 264,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer). Dette omfatter: Vann og avløp som varierer etter forbruk, abonnementsgebyrer for vann og avløp, eiendomsskatt og feie- og tilsynsgebyr.

Det er montert vannmåler og forbruk vil variere.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 7 800,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer).

Renovasjon er beregnet for 2026 til å utgjøre kr. 3 568,30. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

### Formuesverdi primær

Kr 1 937 523

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 7 750 092

### Formuesverdi sekundær år

2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 423, bruksnummer 812 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:

4204/423/812:

23.06.2020 - Dokumentnr: 2634812 - Jordskifte  
19-046980REN-JKRI Udjusveien.

Saken gjelder regler og andeler i Udjusveien.

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2002 - Dokumentnr: 19262 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:423 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 561385 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:812

28.12.2007 - Dokumentnr: 1071449 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:69

05.08.2008 - Dokumentnr: 633471 - Bestemmelse om

veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:160

05.08.2008 - Dokumentnr: 633471 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:61

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:960

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2008 - Dokumentnr: 633471 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:68

05.08.2008 - Dokumentnr: 633471 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:66

05.08.2008 - Dokumentnr: 633471 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:224

05.08.2008 - Dokumentnr: 633471 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:69

05.08.2008 - Dokumentnr: 633471 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:166

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 30.11.2012.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet via privat vei. Kjøper må påregne kostnader til brøyting og vedlikehold (se pkt. "diverse" for mer informasjon).

Offentlig vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024-2035 for Kristiansand kommune, sist revidert

29.01.2026, hvor eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNFR-formål.

Eiendommen omfattes videre av eldre reguleringsplan, planID 19800603-2 «Del av Solta», stadfestet 03.06.1980. I reguleringsplanen er området regulert til landbruksområde - jordbruk.

Reguleringsbestemmelsenes § 6 fastsetter at eiendom innenfor de regulerte jordbruksområdene ikke kan deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

Reguleringsformål: Landbruksområde - jordbruk.

Kjøper gjøres oppmerksom på at planstatusen innebærer begrensninger for muligheten til deling og oppføring av bebyggelse på eiendommen. Det gjøres også oppmerksom på at det hviler generelt strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder. Eventuelle fremtidige tiltak må vurderes opp mot gjeldende plangrunnlag og øvrig regelverk. Interessenter som har konkrete planer for eiendommen oppfordres til å kontakte Kristiansand kommune for nærmere avklaring.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale. Vennligst angi ønsket overtakelse i budskjema.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers

kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

192 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
193 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

208 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
7 883 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))  
7 898 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

-----

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 208 040

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

### **Meglers vederlag**

Provisjon:

0,95 % i provisjonsats gitt prisantydning utgjør 73 055,-

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/  
tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk  
signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Ekstra for kveldsbilder og drone 4 188,-

- Kartverket ( grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr  
260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,- )

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 125 261,-

### **Oppdragsansvarlig**

Didrik Hagel Pedersen

Eiendomsmegler

dhp@exbo.no

Tlf: 994 43 800

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39

4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

23.10.2026









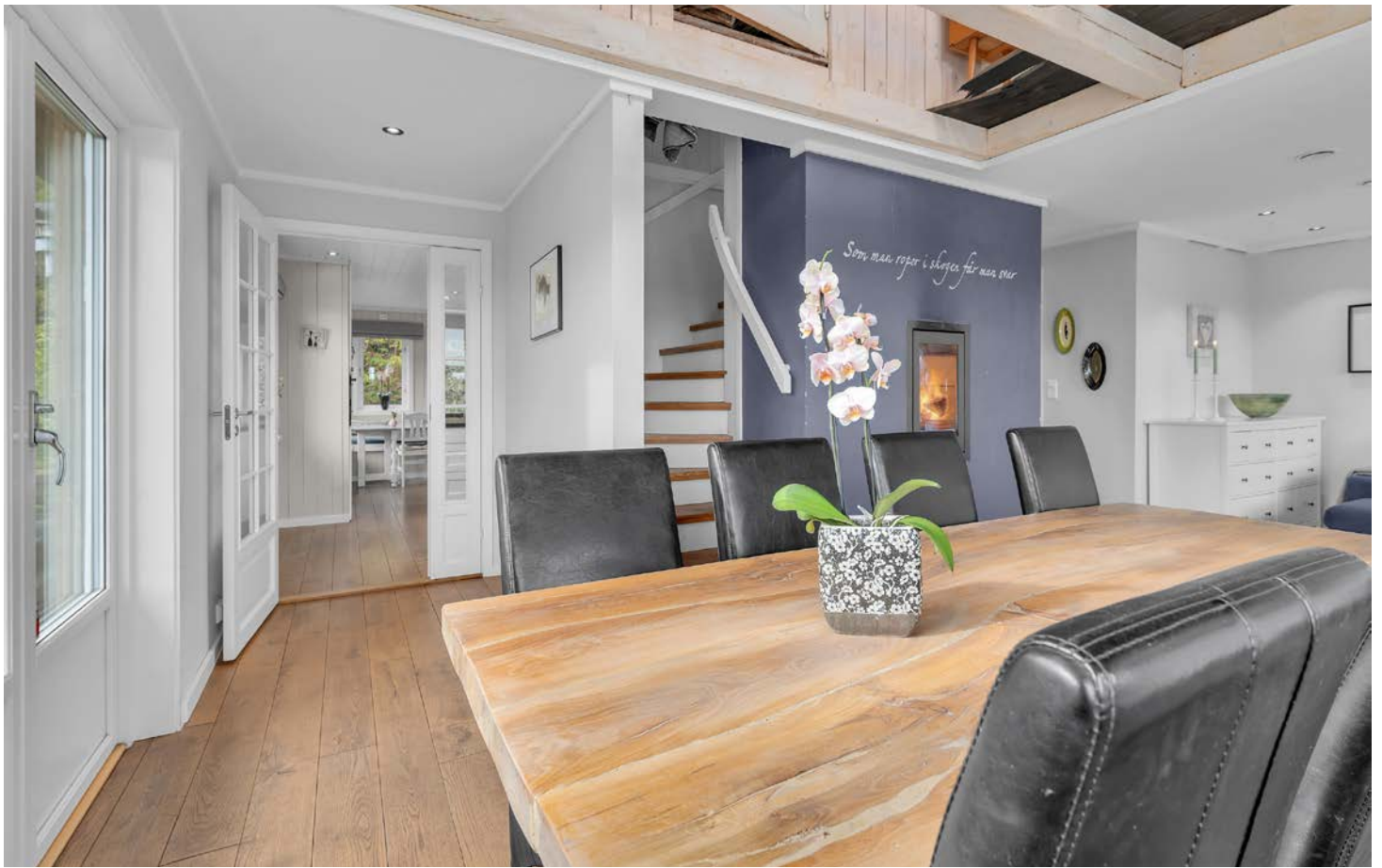
























































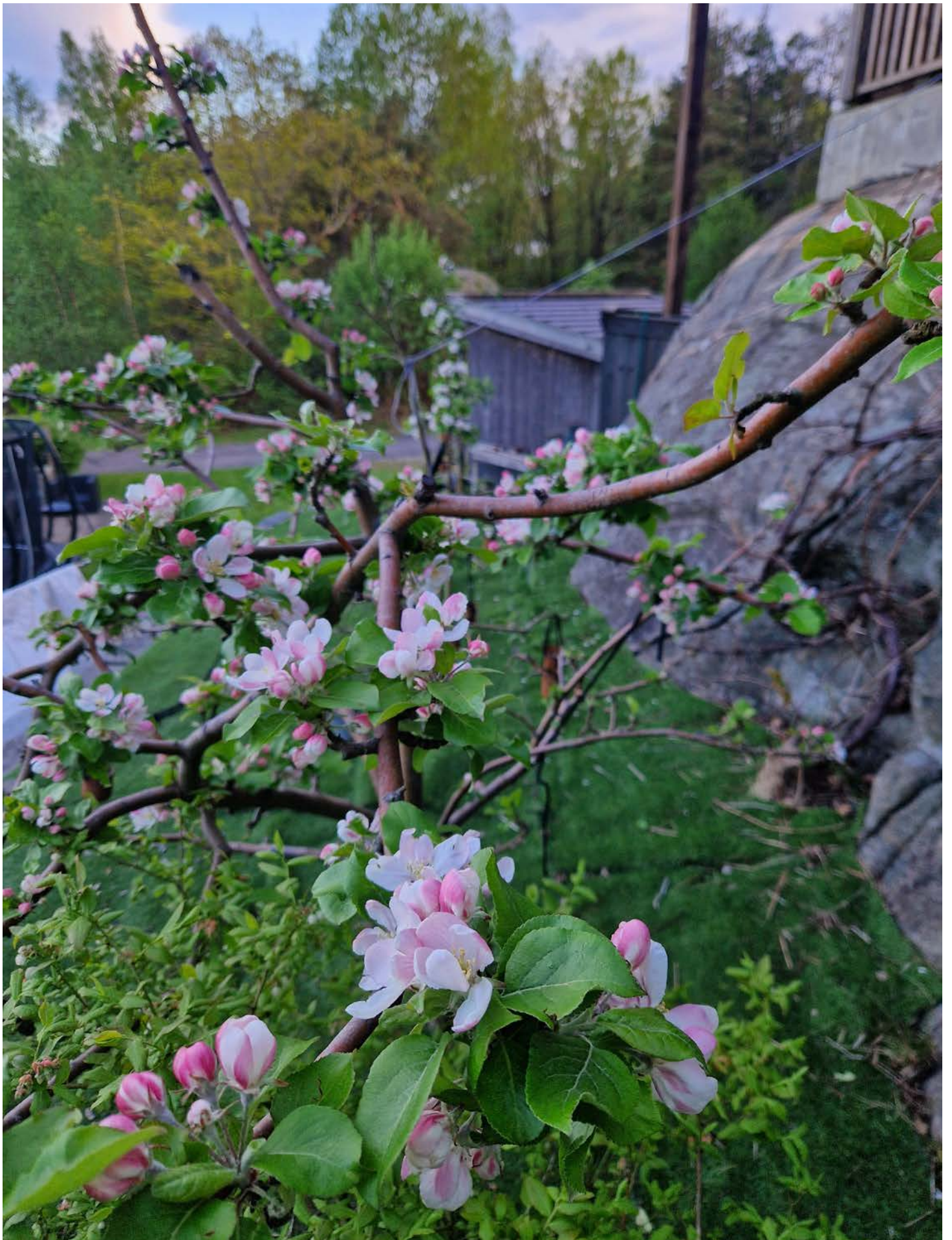
















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Meglerfirma                                                         |                    |
| EXBO Søgne                                                          |                    |
| Oppdragsnr.                                                         |                    |
| 1007260072                                                          |                    |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn      |
| Karin Tøfteland                                                     | Sveinung Tøfteland |
| Gateadresse                                                         |                    |
| Udjusveien 26A                                                      |                    |
| Poststed                                                            | Postnr             |
| SØGNE                                                               | 4640               |
| Er det dødsbo?                                                      |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |
| Avdødes navn                                                        |                    |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                    |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                    |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                    |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                    |
| År                                                                  | 2011               |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                    |
| Antall år                                                           | 15                 |
| Antall måneder                                                      | 7                  |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                    |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                    |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                    |
| Forsikringsselskap                                                  | KLP                |
| Polise/avtalenr.                                                    | 109861243          |

Document reference: 1007260072

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

Lekkasje i fliser/membran i dusj på loftsbad. Dusj og WC sone ble meislet helt opp, tørket og bygd opp på nytt vinteren 2025/26

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ikke svart arbeid, men husets eier er byggmester og har gjort deler av arbeidene selv. Men kun innenfor eget fagfelt 2011 Nybygg: Husets eier er byggmester og bygde huset selv, sammen med ansatte i eget firma, som ble hyret inn for å gjøre deler av grovkonstruksjonen. Samtlige fag på boligen er utført kun av fagfolk i sine respektive fag. 2025/26 Dusj og WC sone på badet ble totalrenovert av husets eier, s(amme som bygde huset) Varmekabel ble skjøtet av Syd Elektro Membran/belegg lagt av Mal-i-Sør

Arbeid utført av

SIAS, OLTO VVS, BRICK mur og flis, Sør Blikk, Syd Elektro AS, Mal-i-Sør og husets eier (byggmester)

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hele den gamle membranen i Dusj/WC rom på 1. etg ble fjernet da gulvet ble meislet opp. Ny membran/vinylbelegg lagt på og skjøtet mot eksisterende membran på resten av badet. Også vegger i området ble åpnet, sjekket og ny membran påført. Jotuns Våtromssystem i kombinasjon med våtromsplater til innbygging av nisje i vegg

- 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lindekleiv VVS har byttet kjøkkenkran 2026 og Varmtvassbereder 2023. Husets eier demonterte dusjgarnityr og sluk, for så å montere på igjen under oppbygging av badet ved renovering i 2025/26. Ingen rør ble flyttet og det ble ikke gjort noe med koblinger i vegg.

Arbeid utført av

Lindekleiv VVS og husets eier (byggmester)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pussen i på ovnen i stua har hatt sprekk helt siden boligens byggetid. Ingen sprekk i selve pipa eller ildsted, kun i puss/dekkeplater. Sjekket av brann/feiervesen, og ingen fyringsforbud eller mangellapp. Årsak til sprekken: Pipa (V side av peis) står på fast grunn på bakken, mens resten av peisen står på bjelklag av tre. Da trebjelkene satt seg og tørket under byggeperioden ble det derfor sig på høyre side av peisen, i forhold til den vestre delen som var montert inn mot pipa. Planen var å utbedre med fiberduk og puss, når alt hadde satt seg.. men vi kom aldri så langt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utstikket i stua har et lite høydeavvik i gulvet. Dette er fra byggetiden, og var rett og slett en byggefeil. (En stolpe som skulle være jekket opp litt før veggene ble kledd igjen). Dette er altså ikke et generelt sig i konstruksjonen. Vinduene står på linje har ikke samme avviket, da disse ble bygget rett (mens gulvet allerede hadde det nevnte avviket). Dette er knapt noe som merkes, eller har sjenert oss. Og vil trolig heller ikke oppdages senere. Men jeg tenker det er fint å være ærlig om det jeg kjenner til her i egenerklæringen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er et hus/tomt som ligger i en naturtomt like inn mot skogen. Så da det er spørsmål om eiendommen i sin helhet, vil det meste av den nevnt her nok være på tomta i det minste. Med tanke på selve boligen, så har vi hatt sukkermaur et par sesonger i løpet av de 15 årene vi har bodd i boligen. Huset står på grustomt, og har skog rundt alle veier så det er nok ikke mer enn man kan forvente av plasseringen. Det har ikke vært snakk om maur i hele boligen, og det har heller ikke vært flere år på rad. Det har og vært variasjoner på hvor de har kommet inn, så det har tilsynelatende vært maur med bosted ute, som har funnet veien inn av og til. Altså ingen mistanke om noen "maurtue" i boligen. Ingen stokkmaur, skogsmaur eller andre insekter.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre 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

SIAS (Sør Installasjon AS, under husets byggetid Syd Elektro de senere årene, ved endringer/tillegg som f.eks elbilladeren.

Arbeid utført av

SIAS og Syd Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla lader. Vanlig type 2, som fungerer til de fleste elbiler

- 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

Beskrivelse

Kun det som tidligere nevnt, at husest eier er byggmester og derfor gjorde store deler av tømmerarbeidet selv, og ikke via firma. Ellers er alle fag holdt innenfor fagfolk/faktura.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

- 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 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

Som det kan sees på bilder av grenselinjer, så ligger to av gjerdestolpene og litt av blomsterbedet, på vestsiden av boligen, utenfor tomtegrensen. Dette ble gjort etter avtale med grunneier, da veien ble laget, for at ikke det skulle bli naturlig/pen overgang fra tomt og ned mot vei. Veien opp til boligen ligger delvis på egen tomt, og delvis på naboens (grunneier av skogen) sin eiendom. Det er tinglyst bruksrett for både oss og grunneier på hele veien.

Document reference: 1007260072

Tomta ble kjøpt av nåværende eiere. De tegnet og huset og bydte selv for å bo der i mange år. Selges grunnet separasjon.

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Karin Tofteland | eed9b96d2cdf1dd0eb2b<br>f2a421db3dd5761b6cde | 18.10.2026<br>17:46:44 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sveinung Tofteland | a47ccd5c751c61c2b03234<br>1d2d87bb2201f4599f | 09.10.2026<br>15:41:02 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1007260072

- 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>

# Tilstandsrapport



Enebolig



Udjusveien 26 A, 4640 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 423, bnr. 812

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m<sup>2</sup> BRA-i: 222 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2026

Rapportdato: 21.10.2026

Oppdragsnr.: 20924-3209

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: SX6882

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne taktrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i taktrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein og har diffusjonsåpent undertak. Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av duk. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonen er vurdert fra underliggende etasje, eier bekrefter å inspisere kaldtloftet før salg. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Vinduene er av PVC og har 3-lags glass. Takvinduer av tre med utvendige beslag av metall. Det er malt ytterdør til garasjen og i 3. etasje. Det er malt hovedytterdør, malt dobbelt fløyet balkongdør i tre og PVC balkongdør. Port av metall. Veranda med utgang fra stue i 2. etasje og 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Utvendige trapp av tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har heltre, flis, betong og belegg. Veggene er overflatebehandlet med tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og trepanel. Etsjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard. Bygget er opplyst utført med radonsperre. Det er elementpipe og vedovn. Innvendig trapp er av tre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Våtrommet har panel på vegger og våtromstapet på vegger i våtsoner. I taket er det malt panel. På gulvet i dusjonen er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Deler av gulvet har overflater av treplank. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på gulv under treplankene. Synlige vanntette sjikt på gulvet i dusjonen av vinyl. Vegger i våtsone med malingssystem (Jotun) som tettesjikt. Det er plastsluk under innredning og sluk i dusjonen. Våtrommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater. På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 20 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist. Oppkant ved dørene. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Det mangler vanntett sjikt på veggene. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har en enkel, rustikk utførelse med vegger av stående trepanel, synlig trekonstruksjon og himling av korrugerte metallplater. Gulvet har overflater av betong. Rommet er innredet med en trekasse med lokk som toalettløsning, samt en veggmontert vannbeholder med tappekran og bøtte under. Toalettrommet inneholder: vask og toalett. Rommet har balansert ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast. De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Grunnmuren er av betong. Bygget er oppført med plate på mark. Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

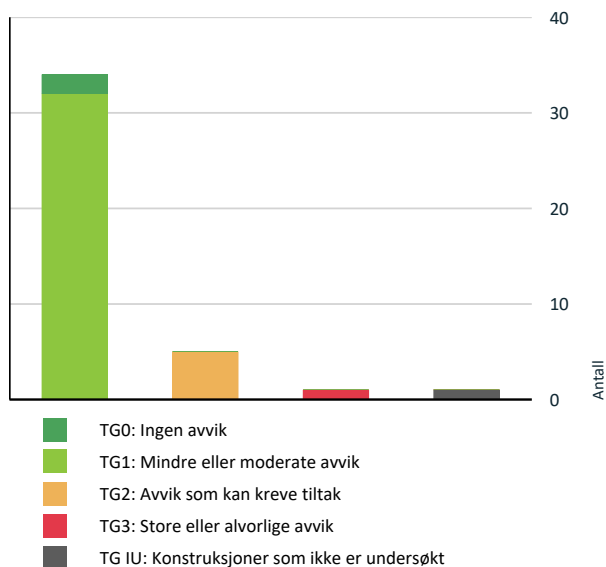
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Mindre endring på en vegg i boligens øverste etasje. Ikke å anse som søknadspliktig.
- Bad i hovedetasjen er vurdert som toalettrom.
- Utvendig bod er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

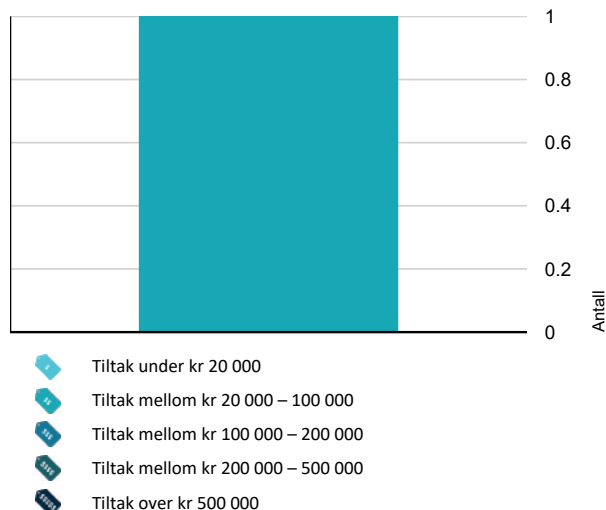
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 15.10.2026 Klokka 08.30  
Det var regnbyger og 10 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.  
Oppdraget omfatter kun boligen.  
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.  
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.  
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran vegger

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører 2

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)  
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Ferdigattest gitt i 2012.

## UTVENDIG

### **TG 2** Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein og har diffusjonsåpent undertak (tyvek - lufting 50 mm - rupanel - takpapp). Besiktiget fra takfot.

#### Vurdering av avvik:

- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tilstandsgrad 2 settes i trå med NS3600:2025.

Taket har to lag tetting og er å regne som en av de mest robuste oppbyggingene som er på markedet.



2 lag med tetting.

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

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

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



### **TG IU** Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av duk. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Eier har fremvist bilder av oppbyggingen på taket.

For å kunne komme opp i luka til kaldtloftet må det benyttes stillas eller lift. TG:U er satt på bakgrunn av manglende tilkomst.

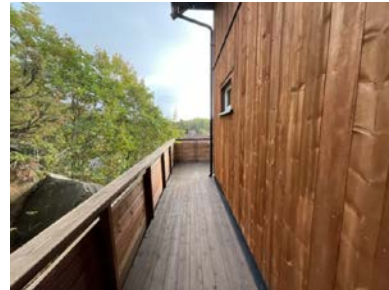


Luke for inspeksjon på gavlveggen.

## TG I Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.



## TG I Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Vinduene er av PVC og har 3-lags glass. Takvinduer av tre med utvendige beslag av metall.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justering og smøring må påregnes som normalt vedlikehold



# Tilstandsrapport

## TG 2 Ytterdører 2

### Beskrivelse

Det er malt ytterdør til garasjen og i 3. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.



Liten fuktskade i bunnen av døra.



Eldre dør med skader.

## TG 1 Ytterdører 1

### Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt dobbelt fløyet balkongdør i tre og PVC balkongdør. Port av metall. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.



## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue i 2. etasje og 3. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapp av tre.



## INNENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv har heltre, flis, betong og belegg som overflater.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og trepanel. De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark. Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

# Tilstandsrapport

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.



## Radon

### Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Eier har montert nye stein i brennkammeret.



Sprekker mellom pipevange og ildsted.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp er av tre.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.



## Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

### 3. ETASJE > BAD

#### **TG 1** Dokumentasjon for våtrom

## Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på våtrommet i form av bilder, kvitteringer eller beskrivelser.

### 3. ETASJE > BAD

#### **TG 1** Overflater, vegger og himling

## Beskrivelse

Våtrommet har panel på vegger og våtromstapet på vegger i våtsoner. I taket er det malt panel.

### 3. ETASJE > BAD

#### **TG 2** Overflater gulv

## Beskrivelse

På gulvet i dusjsonen er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Deler av gulvet har overflater av treplank.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist svelling i overflater (bulk på belegget i dusjen).
- Det er brukt treplank i våtsoner på gulvet, materialet er uegnet for våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Svelling og/eller fuktskader i overflater indikerer at materialene er påvirket av fukt, noe som kan føre til nedbrytning, redusert levetid og risiko for videre skadeutvikling som mugg og råte.
- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.



### 3. ETASJE > BAD

#### **TG 1** Vanntett sjikt, membran og sluk

## Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på gulv under treplankene. Synlige vanntette sjikt på gulvet i dusjsonen av vinyl. Vegger i våtsoner med malingsystem (Jotun) som tettesjikt. Det er plastsluk under innredning og sluk i dusjsonen.

Overgang mellom membran under treplankene og dusjen er ikke synlig for kontroll. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på membran.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (i trappen), måling utført i bunnsvill mot våtrommet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på våtrommet i form av bilder, kvitteringer eller beskrivelser.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner/ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 20 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist. Oppkant ved dørene.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt, membran vegger

#### Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt på veggene.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt på veggene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner. Dette innebærer høy risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen og gir TG3 i henhold til NS 3600. Kostnad er satt for oppgradering av våtrommets tettesjikt på veggene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TOALETTROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Rommet har en enkel, rustikk utførelse med vegger av stående trepanel, synlig trekonstruksjon og himling av korrugerte metallplater. Gulvet har overflater av betong.

Rommet er innredet med en trekasse med lokk som toalettløsning, samt en veggmontert vannbeholder med tappekran og bøtte under.

Eier opplyser at rommet er etablert med membran, klart for å lage baderom.



### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Toalettrommet inneholder: vask og toalett.

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

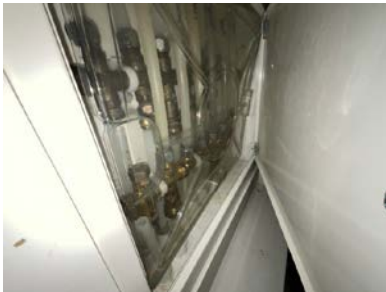
## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Innvendige vannledninger

### Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



## Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.



## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet steinsatt inntil bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de synlige delene av murene.



## Terrengforhold

### Beskrivelse

Bygget er oppført med plate på mark. Terrenget er stedvis flatt eller har svakt fall bort fra grunnmuren. Det ble ikke registrert synlige tegn til vannansamling eller fuktbelastning mot bygget ved befaringen. Terrengforholdene bør likevel følges ved kraftig nedbør og snøsmelting for å sikre at overflatevann ledes bort fra bygningen.



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

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

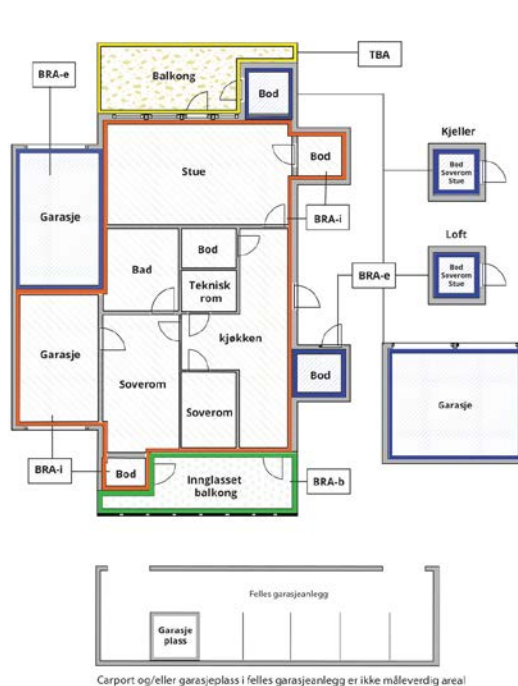
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 fastsett 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 3. etasje      | 68                            |                             |                            | 68  | 11                              | 4                           | 72              |
| 2. etasje      | 81                            |                             |                            | 81  | 67                              |                             | 81              |
| 1. etasje      | 73                            | 5                           |                            | 78  |                                 |                             | 78              |
| <b>SUM</b>     | <b>222</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>78</b>                       | <b>4</b>                    | <b>231</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>227</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue m/trapp, bad                |                             |                            |
| 2. etasje | Stue, kjøkken, bod 1, bod 2, soverom, toalettrom                  |                             |                            |
| 1. etasje | Kjellerstue, bod 1, bod 2, bod 3, garasje, vaskerom, hall m/trapp | Utvendig bod                |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Mindre endring på en vegg i boligens øverste etasje. Ikke å anse som søknadspliktig.  
Bad i hovedetasjen er vurdert som toalettrom.  
Utvendig bod er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle         |
|------------|---------------------|---------------|
| 15.10.2026 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |
|            | Sveinung Tofteland  | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 423  | 812  |      | 0    | 1279 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Udjusveien 26 A

#### Hjemmelshaver

Tofteland Karin, Tofteland Sveinung

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 14.10.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Byggesak         | 14.10.2026 |           | Gjennomgått | 16    | Nei     |
| Egenerklæring    |            |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.10.2026 |           |
| 2       | 22.10.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

**Udjusveien 26A, 4640 SØGNE**

Dato for energimerking

**22.10.2026**

Merkenummer

**Energiaattest-2026-372917**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300049944**

Gårdsnummer

**423**

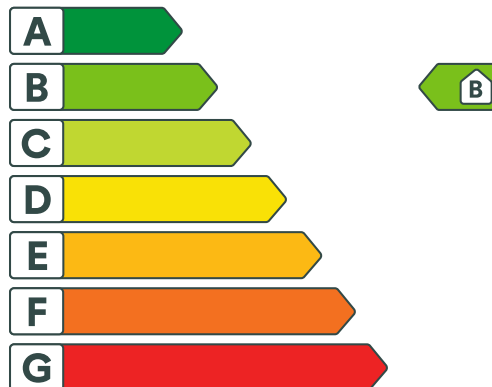
Bruksnummer

**812**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiaattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2011**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**227,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**188,0 m²**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Sol, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

**99,99**



## Udjusveien 26A, 4640 SØGNE

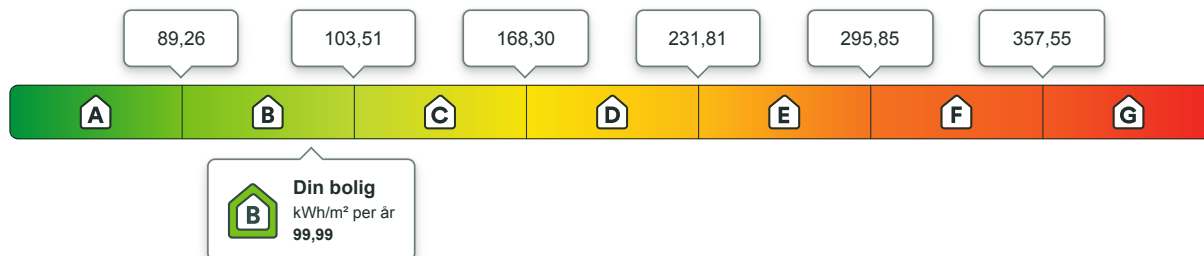


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år  
**17 666,22**

kWh/m² per år  
**91,41**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



### Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## Udjusveien 26A, 4640 SØGNE



### Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>       | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Udjusveien 26A, 4640 SØGNE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

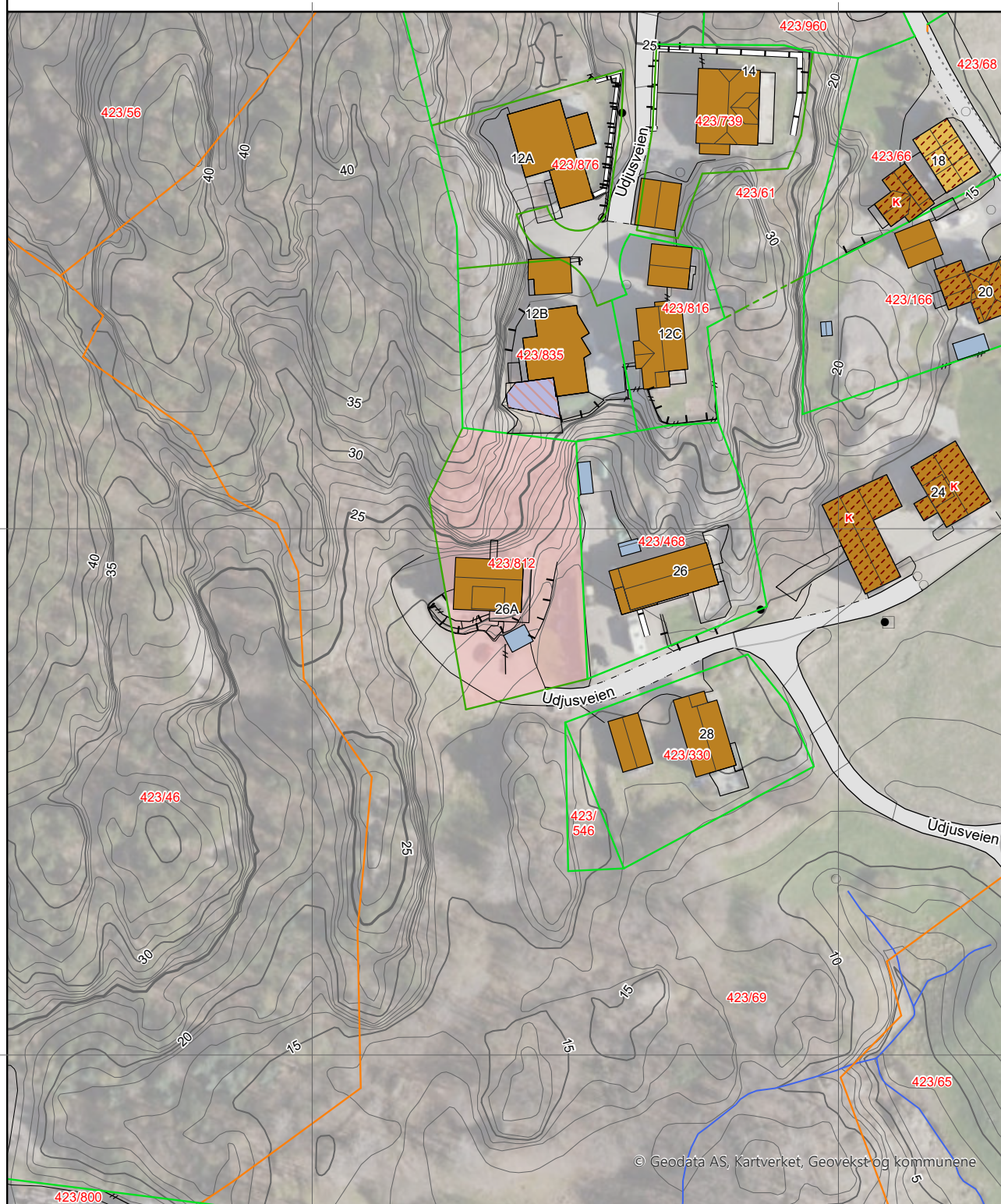
## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

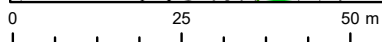
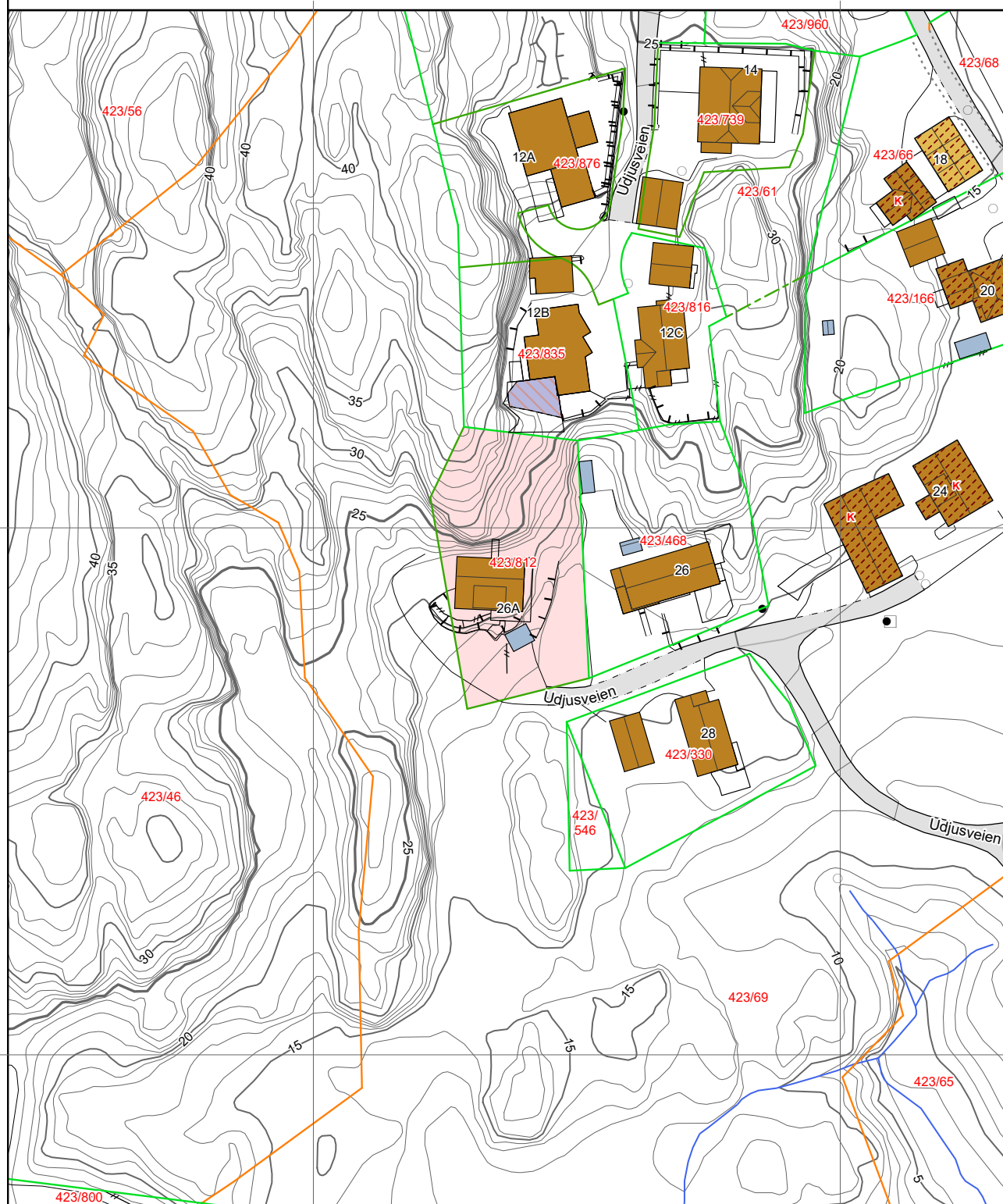
## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Adressepunkt                               |
|  | Kulturminne - punkt                        |
|  | Naturvernområde - punkt                    |
|  | Kulturminne - flate                        |
|  | Naturvernområde - flate                    |
|  | Bygningslinjer                             |
|  | Tiltaklinje                                |
| <b>Eiendomsgrenser</b>                                                            |                                            |
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|   | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkøy                         |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

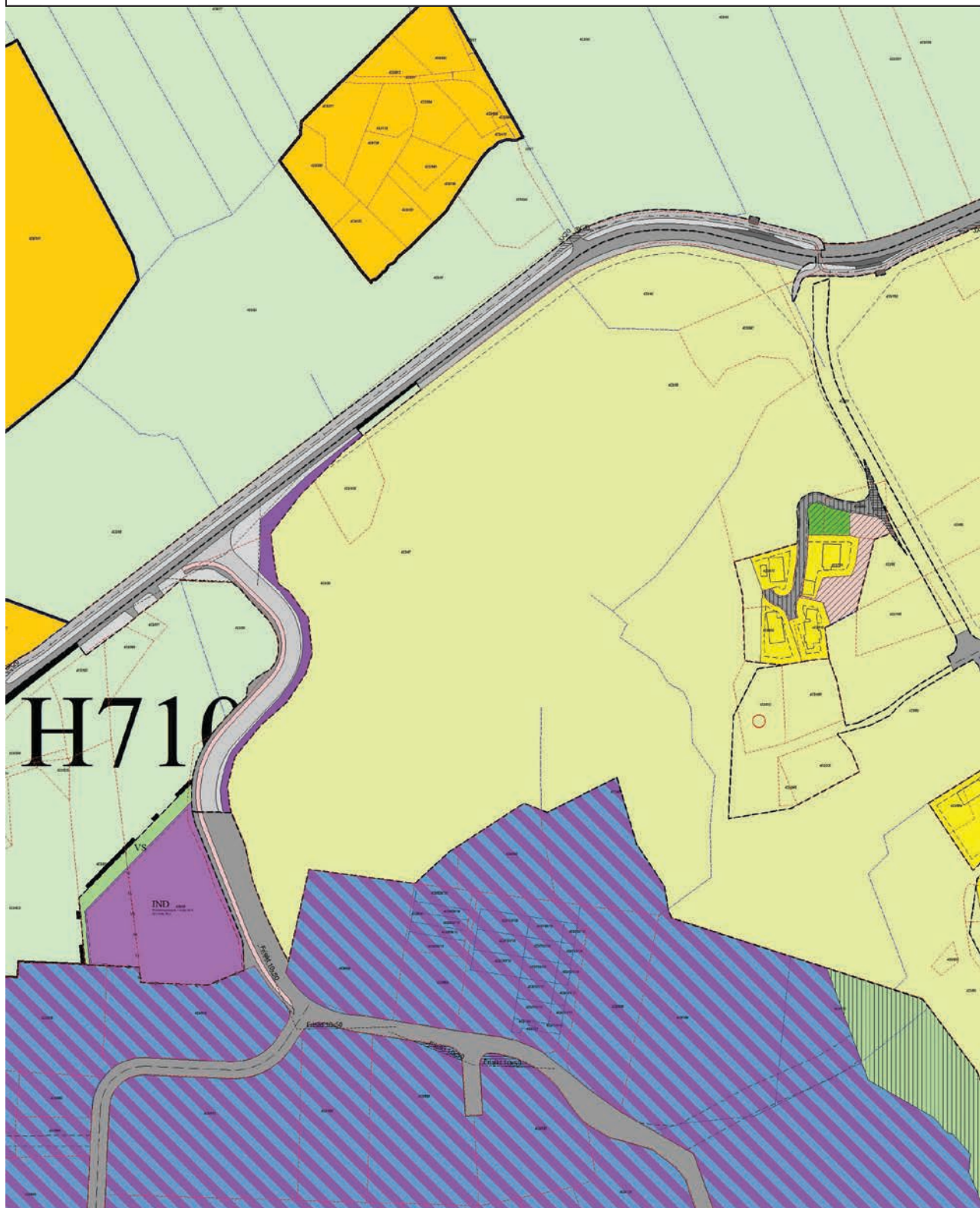


Område: Udjusveien 26A

Dato: 07.10.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



SØGNE KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING  
TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SOLTA.  
SIST DATERT 7.1.1980.  
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 24.4.1980.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal arealene nyttes og anlegg plasseres som vist på planen.

§ 2.

Byggeområder for boliger.

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningens rådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningensråd forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende områder med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

c) Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal, og bygningenes høyde til raft må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 6,0 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 3.

Byggeområde for industri.

I området sydvest for båthavnen kan anlegges industribygg i 1 etasje.

Bygningens areal må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal, og høyde til raft skal ikke overstige 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrenghøyde ved grunnmur. Bebyggelsen skal tilpasses det stedlige byggemiljø.

§ 4.

Trafikkområde.

Båthavn utbygges i henhold til planen. Mindre tilpasninger kan skje når dette nødvendiggjøres av dybde og bunnforhold i Solta.

§ 5.

Gang/sykkelveg kan nyttes som kjørbær atkomst til boligtomter uten annen tilknytning til veg.

§ 6.

Landbruksområder.

Innenfor de regulerte jordbruksområder kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

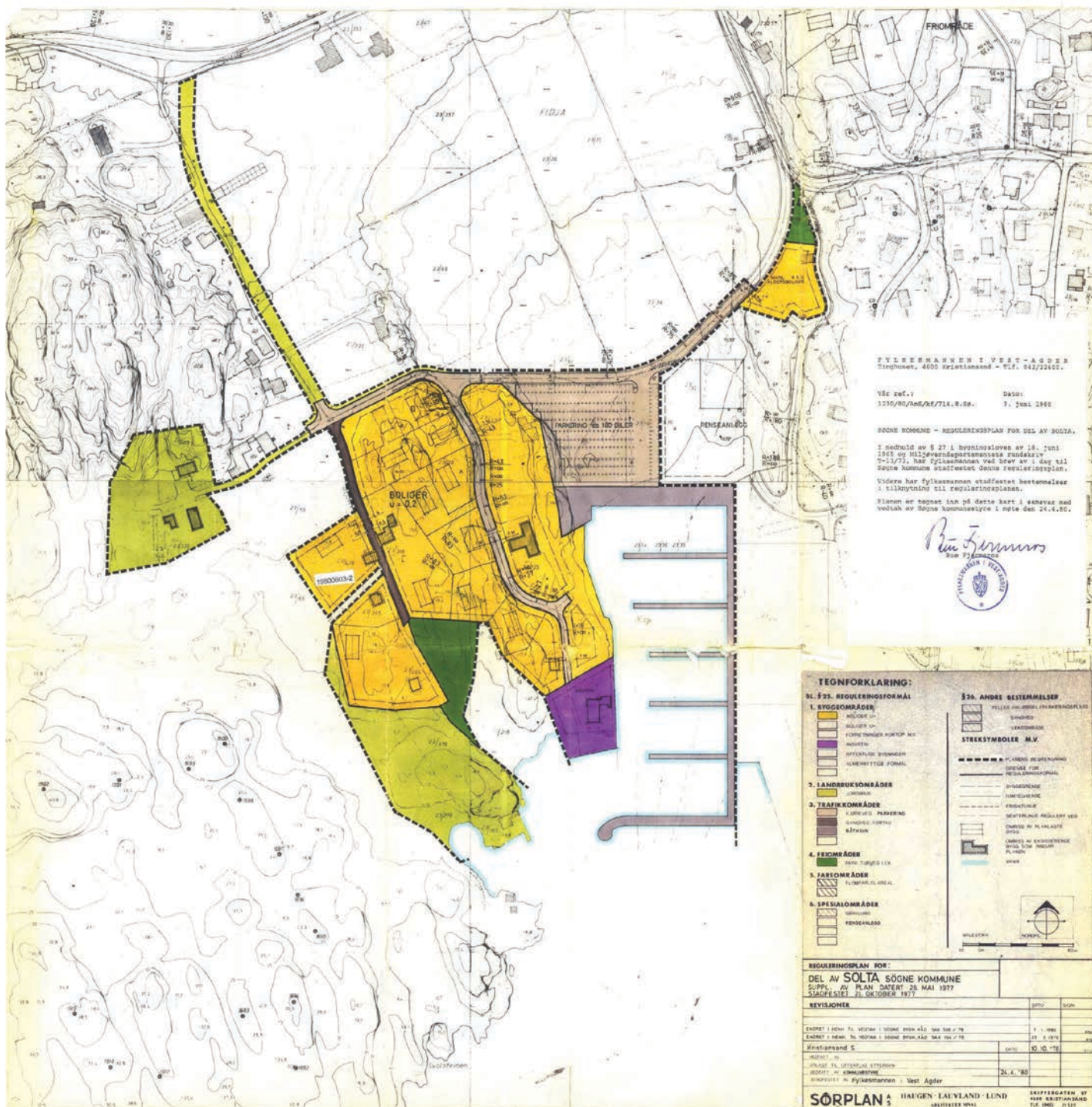
a) Bygningrådet skal ved behandlingen av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse mht. takvinkel og materiale.

b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

c) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet ved fylkesmannens  
brev av 3. juni 1980 til  
Søgne kommune.

Bue Fjernerås



# TEGNFORKLARING:

## BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

### 1. BYGGEOMRÅDER

|                                                                                   |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | BOLIGER U=                |
|  | BOLIGER U=                |
|  | FORRETNINGER, KONTOR M.V. |
|  | INDUSTRI                  |
|  | OFFENTLIGE BYGNINGER      |
|  | ALMENNYTTIGE FORMÅL       |
|  |                           |

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | JORDBRUK |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|

### 3. TRAFIKKOMRÅDER

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | KJØREVEG PARKERING |
|  | GANGVEG, FORTAU    |
|  | BÅTHAVN            |
|  |                    |

### 4. FRIMRÅDER

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | PARK, TURVEG LEK |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|

### 5. FAREOMRÅDER

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|   | FLOMFARLIG AREAL |
|  |                  |

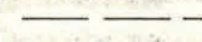
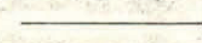
### 6. SPESIALOMRÅDER

|                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|  | GRAVLUND    |
|  | RENSEANLEGG |
|  |             |
|  |             |

## § 26. ANDRE BESTEMMELSER

|                                                                                   |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS |
|  | GANGVEG                            |
|  | LEKEOMRÅDE                         |

### STREKSYSMBOLER M.V.

|                                                                                    |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | PLANENS BEGRENSNING                           |
|  | GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL                  |
|  | BYGGEGRENSE                                   |
|  | TOMTEGRENSE                                   |
|  | FRISIKTLINJE                                  |
|  | SENTERLINJE REGULERT VEG                      |
|  | OMRISS AV PLANLAGTE BYGG                      |
|  | OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGAR PLANEN |
|  | VANN                                          |

MÅLESTOKK

10 0m 60m



## REGULERINGSPLAN FOR:

DEL AV SOLTA SÖGNE KOMMUNE  
SUPPL. AV PLAN DATERT 26. MAI 1977  
STADFESTET 21. OKTOBER 1977

### REVISJONER

|                                                          | DATO            | SIGN. |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------|
| ENDRET I HENH TIL VEDTAK I SÖGNE BYGN. RÅD SAK 506 / 79  | 7. 1. 1980      | KTN   |
| ENDRET I HENH. TIL VEDTAK I SÖGNE BYGN. RÅD SAK 104 / 79 | 23. 3. 1979.    | KTN   |
| Kristiansand S.                                          | DATO 10.10. '78 | KTN   |
| VEDTATT AV                                               |                 |       |
| UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN                            |                 |       |
| VEDTATT AV KOMMUNESTYRE                                  | 24.4. '80       |       |
| STADFESTET AV Fylkesmannen i Vest Agder                  |                 |       |

**SÖRPLAN** A S

HAUGEN · LAUWLAND · LUND  
ARKITEKTER MNAL.

SKIPPERGATEN 97  
4600 KRISTIANSAND  
TLF. (042) 21 520

Avo.no as

## \*\*\* Erklæring \*\*\*

**Gnr. 23 Bnr. 69** på Udjus i Søgne Kommune gir herved ve

til

**Gnr.23 Bnr.812** på Udjus i Søgne Kommune samt**Beliggenhet av vei trasseen over Gnr.23 Bnr.69:**

- Forlengelse av eksisterende vei beliggende mellom Gnr.23 Bnr.468 og Gnr.23 Bnr.546.
- Videre langs sydlig eiendomsgrense til Gnr.23 Bnr.812.
- Videre langs vestlig eiendoms grense til Gnr.23 Bnr.812 fram til avkjørsel til Gnr.23 Bnr.812.

**Andre vilkår til erklæringen :**

Rettighetshaver gies rett til å opparbeide nevnte vei i henhold til tillatelse med evt. vilkår fra Søgne Kommune..

Rettighetshaver gies rett til å opparbeide veien som bilvei med en max kjørebredde . 4.0 m + nødvendige skråninger og skjæringer.

Skråninger og skæringer skal utformes i henhold til tillatelse fra Søgne Kommune.

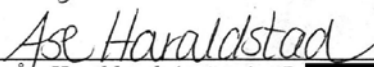
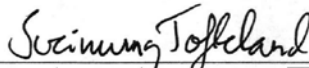
**Rettighetshavere skal bære alle kostnader med opparbeidelsen.**

**Senere kostnader til vedlikehold skal dekkes andelsmessig mellom brukerne.**

**Gnr.23 Bnr.69 har full rett til å benytte denne veien for egen del og for senere fradelte tomter, oppførte bygg.**

Erklæringen skal tinglyses på Gnr.23 Bnr.69 og Gnr.23 Bnr.812 i Søgne Kommune.

Søgne - 23.11.07

**Gnr. 23 Bnr. 69** i Søgne Kommune – Sivert Follesø (110355 [redacted])**Gnr. 23 Bnr. 69** i Søgne Kommune – Åse Haraldstad (070657 [redacted])**Gnr.23 Bnr.812** i Søgne Kommune – Sveinung Tofteland (260379 [redacted])**Gnr.23 Bnr.812** i Søgne Kommune – Karin Tofteland (070651 [redacted])

Erklæringen er utstedt i 3 eksemplarer : 1 - tinglyses hos Statens Kartverk ( Hønefoss )

1 – Gjenparten beholder Gnr.23 Bnr.69

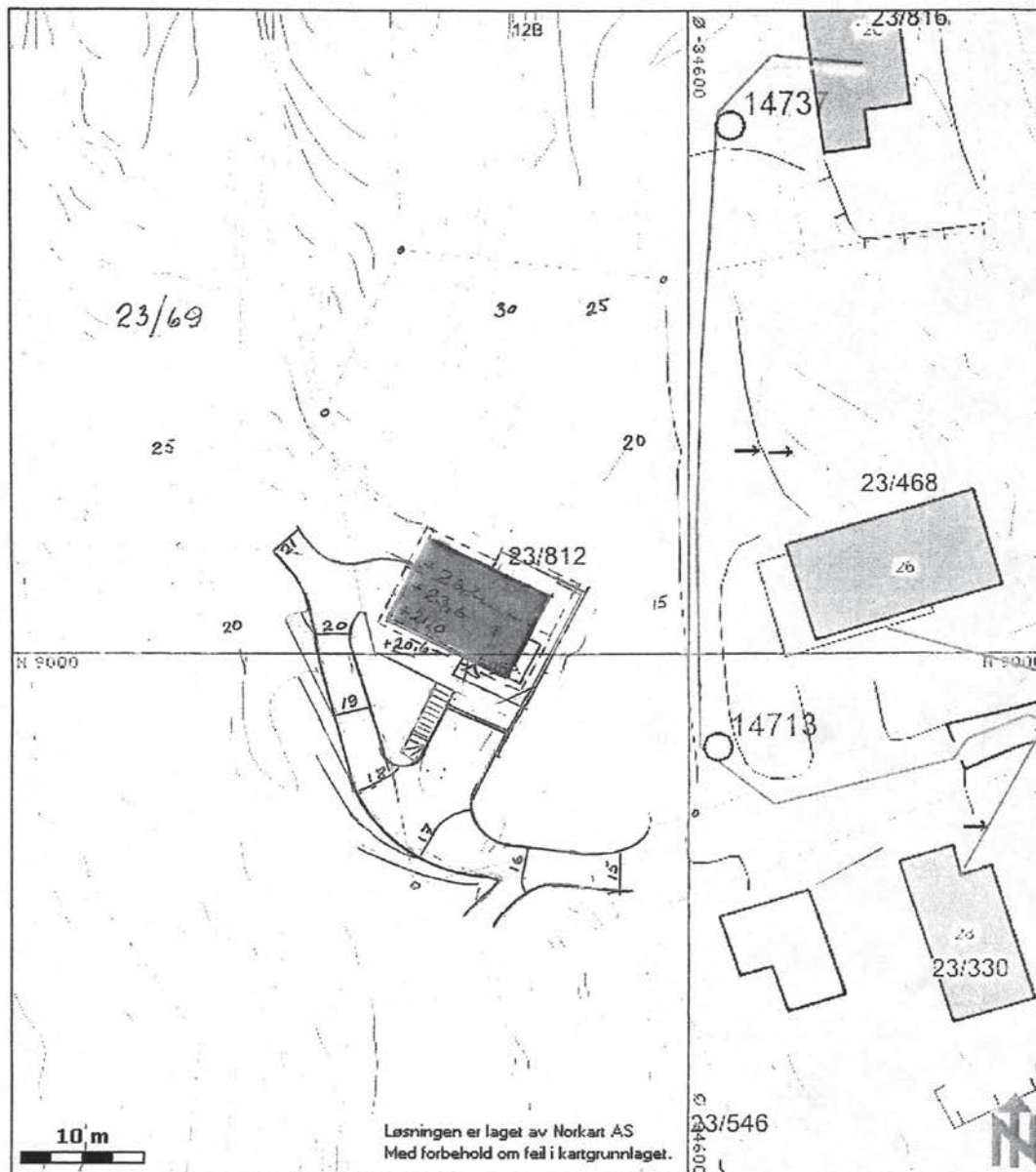
1 – Kopi gjenpart beholder Gnr.23 Bnr.812



Rett kopi bekreftes

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1


Knutepunkt  
Sørlandet

Målestokk 1:500  
Utskriftsdato 30.10.2007  
Karttype Basiskart

KARIN OG SVEINUNG TOFTELAND

UDJUSVEIEN 26B 23/812

SITUASJONSPLAN

Tegn: 03.12.07



Rett kopi bekreftes



Doknr: 633471 Tinglyst: 05.08.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**ERKLÆRING**

Rett kopi bekreftes



Eier(e) av gnr. 23, bnr. 160 i Søgne kommune gir herved eier av

gnr. 23, bnr. 812 rett til BRUK AV UDJUSVEIEN

OVER MIN EIENDOM.

Eventuelle forutsetninger:

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den 31/7-08

\* Eier av: 23 160 Anne Elisabeth Rom 09.04.66 [REDACTED]  
                    gnr./bnr                      navn                      personnummer

\* Eier av: 23 160 Rolf Holskog 14.06.61 [REDACTED]

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....



## ERKLÆRING

Eier(e) av gnr. 23, bnr. 61 i Søgne kommune gir herved eier avgnr. 23, bnr. 812 rett til BRUK AV UDJUSVEIENOVER MIN EIENDOM.

Eventuelle forutsetninger:

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den Udjusv.Eier av: 23.61 - Poff H. Høy - 140661   
gnr./bnr navn personnummer\* Eier av: 23.61 - Anne Elisabeth Røn - 070466 

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....



## ERKLÆRING

Eier(e) av gnr. 23, bnr. 68 i Søgne kommune gir herved eier av  
gnr. 23, bnr. 812 rett til BRUK AV UDJUSVEIEN  
OVER MIN EIENDOM.

Eventuelle forutsetninger:

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den 11-06-08

Eier av: 23/68 Odd M. Støl 190526 [REDACTED]  
gnr./bnr navn personnummer

Eier av: - - - - -

Eier av: - - - - -

Eier av: - - - - -

Eier av: - - - - -

Eier av: - - - - -

Eier av: - - - - -

**ERKLÆRING**

Eier(e) av gnr. 23, bnr. 66 i Søgne kommune gir herved eier av  
gnr. 23, bnr. 812 rett til BRUK AV UDJUSVEIEN  
OVER MIN EIENDOM.

Eventuelle forutsetninger:

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den. 11/06-08

Eier av: 23/66 Edvard Krogstad 190524 [REDACTED]  
gnr./bnr navn personnummer

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

**ERKLÆRING**Eier(e) av gnr. 23, bnr. 224 i Søgne kommune gir herved eier avgnr. 23, bnr. 812 rett til BRUK AV UDJUSVEIENOVER MIN EIENDOM.

Eventuelle forutsetninger:

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den 11/06-08Eier av: 23/224 - Terje Sæviik - 020145 [REDACTED]  
gnr./bnr navn personnummer

Eier av: - - -

Eier av: - - -

Eier av: - - -

Eier av: - - -

Eier av: - - -

Eier av: - - -

## ERKLÆRING

Eier(e) av gnr. 23, bnr. 69..... i Søgne kommune gir herved eier av  
gnr. 23, bnr. 812 rett til BRUK AV UDJUSVEIEN  
OVER MIN EIENDOM.

**Eventuelle forutsetninger:**

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den 19/6-08

Eier av:..... - ..... - .....  
                   gnr./bnr                   navn                   personnummer

Eier av: Ase Haraldstad 070657

Eier av: ..... - Livet Fallesø 110255

Eier av:..... - ..... - .....

Eier av:..... - ..... - .....

Eier av:..... - ..... - .....

Eier av:..... - ..... - .....



## ERKLÆRING

Eier(e) av gnr. 23, bnr. 166 i Søgne kommune gir herved eier av  
gnr. 23, bnr. 812 rett til BRUK AV UDJUSVEIEN  
OVER MIN EIENDOM.

Eventuelle forutsetninger:

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den 11/06-08

Eier av: 23/166 Per Arne Schjerve 160243 [REDACTED]  
gnr./bnr navn personnummer

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

Eier av: ..... - ..... - .....

# Nabolagsprofil

Udjusveien 26A - Nabolaget Eik/Amfenes - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Udjusveien<br>Linje 585T           | 5 min<br>0.4 km  |
| Høllen brygge<br>Linje 92          | 13 min<br>1.1 km |
| Tangvall<br>Totalt 14 ulike linjer | 5 min<br>2.8 km  |
| Nodeland stasjon<br>Linje F5       | 15 min<br>11 km  |
| Kristiansand Kjevik                | 33 min           |

## Skoler

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Nygård skole (1-7 kl.)<br>342 elever, 29 klasser     | 22 min<br>2 km  |
| Lunde skole (1-7 kl.)<br>368 elever, 26 klasser      | 6 min<br>3.9 km |
| Tangvall skole (8-10 kl.)<br>280 elever, 25 klasser  | 4 min<br>2.5 km |
| Tinntjønn skole (8-10 kl.)<br>157 elever, 11 klasser | 7 min<br>4.7 km |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs<br>600 elever      | 4 min<br>2.5 km |
| Søgne videregående skole<br>180 elever, 12 klasser   | 6 min<br>3.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

Høllen Brygge - Kristiansand Kommu... 12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

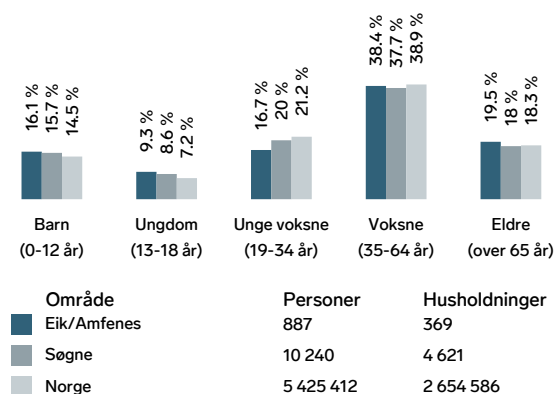
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Søgne barnehage (1-5 år)<br>94 barn          | 14 min<br>1.3 km |
| Sjøstjerna barnehage (1-5 år)<br>79 barn     | 19 min<br>1.6 km |
| Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år)<br>34 barn | 4 min<br>2.5 km  |

## Dagligvare

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Bunnpris Høllen<br>PostNord                | 10 min<br>0.9 km |
| Rema 1000 Søgne<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>2.8 km  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



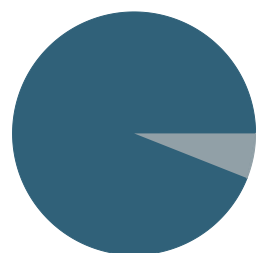
### Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| ⚽ Røseveien balløkke   | 12 min | 🚶 |
| Ballspill              | 1.1 km |   |
| ⚽ Agderstrand          | 14 min | 🚶 |
| Ballspill              | 1.3 km |   |
| 🚴 PDL Center Søgne     | 14 min | 🚶 |
| 🚴 Søgne Treningssenter | 18 min | 🚶 |

## Boligmasse



■ 94% enebolig  
■ 6% annet

«Det er en stille og rolig plass å bo. Nærme skog og badevann. Har de butikkene en trenger i nærområdet. Veldig fint der på sommeren»

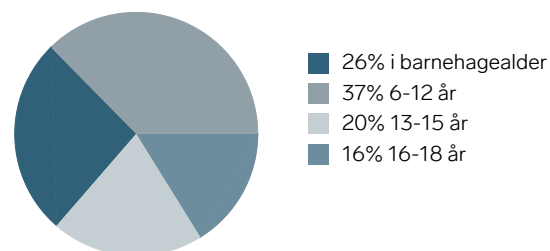
Sitat fra en lokalkjent



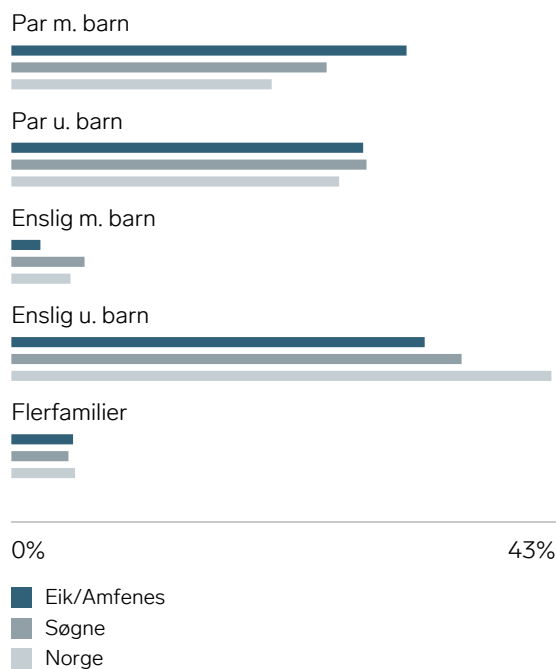
## Varer/Tjenester

|                    |        |   |
|--------------------|--------|---|
| 📍 Brennåsen senter | 11 min | 🚗 |
| 📍 Apotek 1 Søgne   | 5 min  | 🚗 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

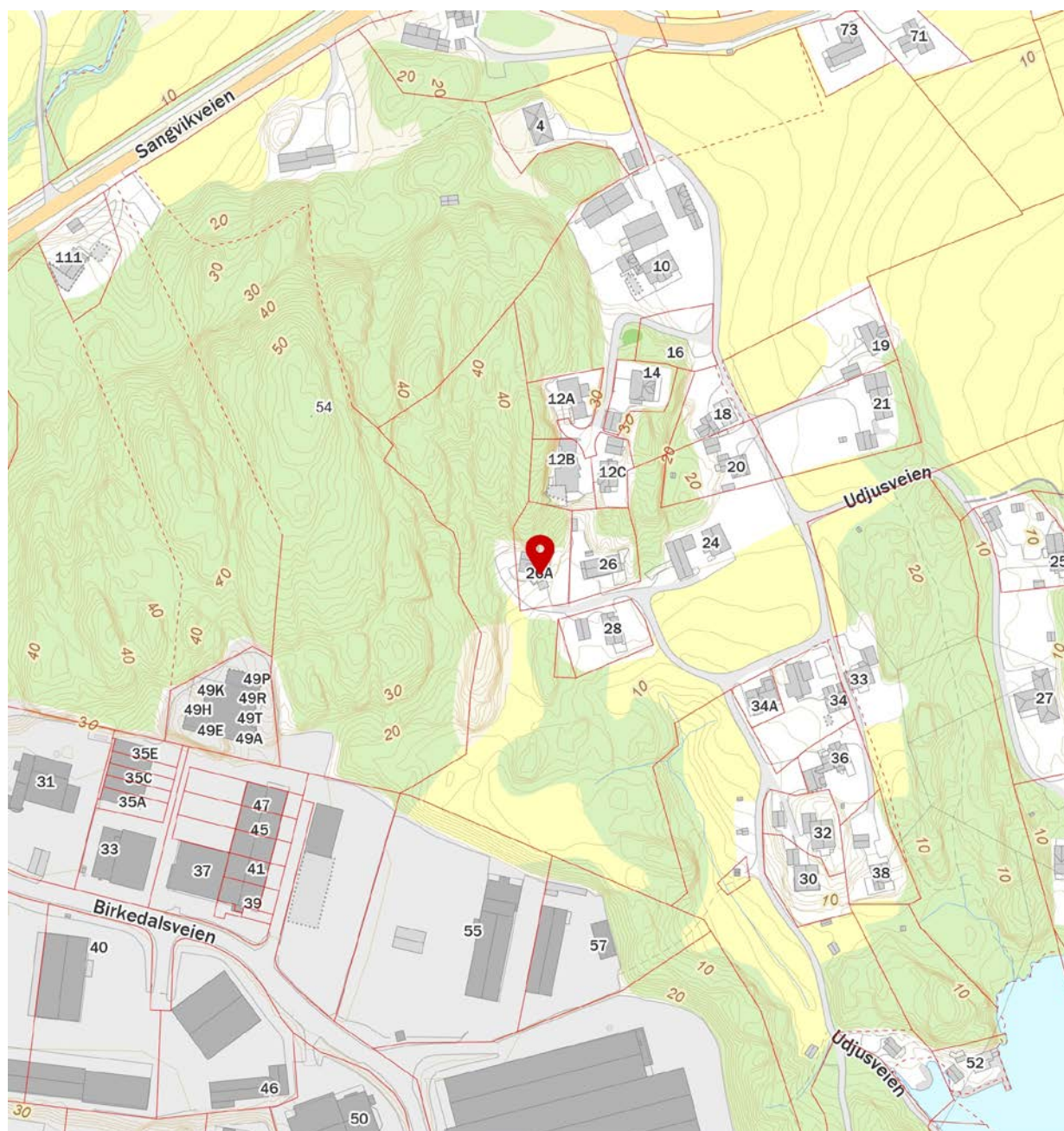
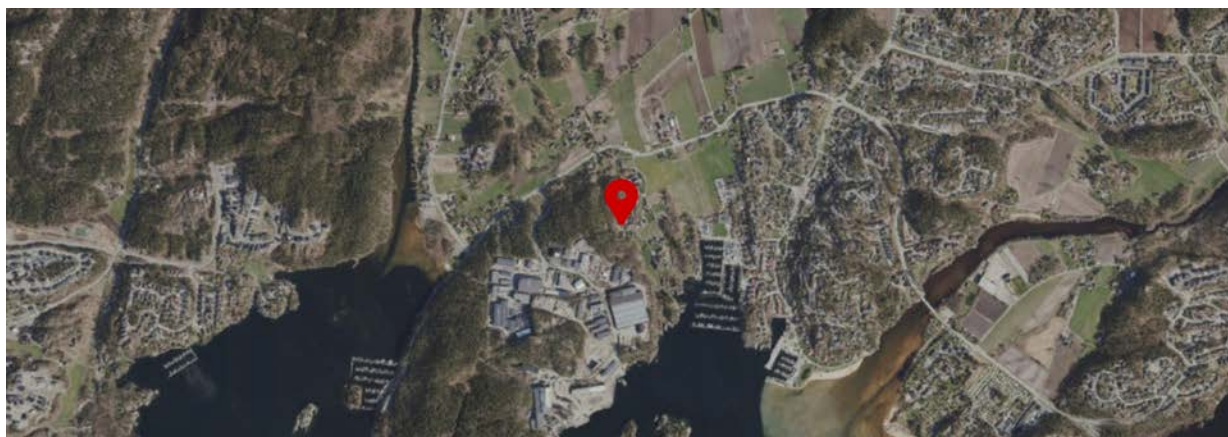


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



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

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

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

**9. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

Legg Inn bud

### Identifiser deg med:

|                                                                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>BankID</b><br>Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk                    |
|  | <b>BankID på Mobil</b><br>Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk |
|  | <b>Ingen elektronisk ID</b><br>Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud  |

### Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)  
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

*Lykke til!*



# BUDSKJEMA



## Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

## Budgiver 1

Navn

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# exbo



## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Didrik Hagel Pedersen**

T: 994 43 800

dhp@exbo.no

Følg oss på 

