

PROAKTIV



FLØYFJELLET 2B





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

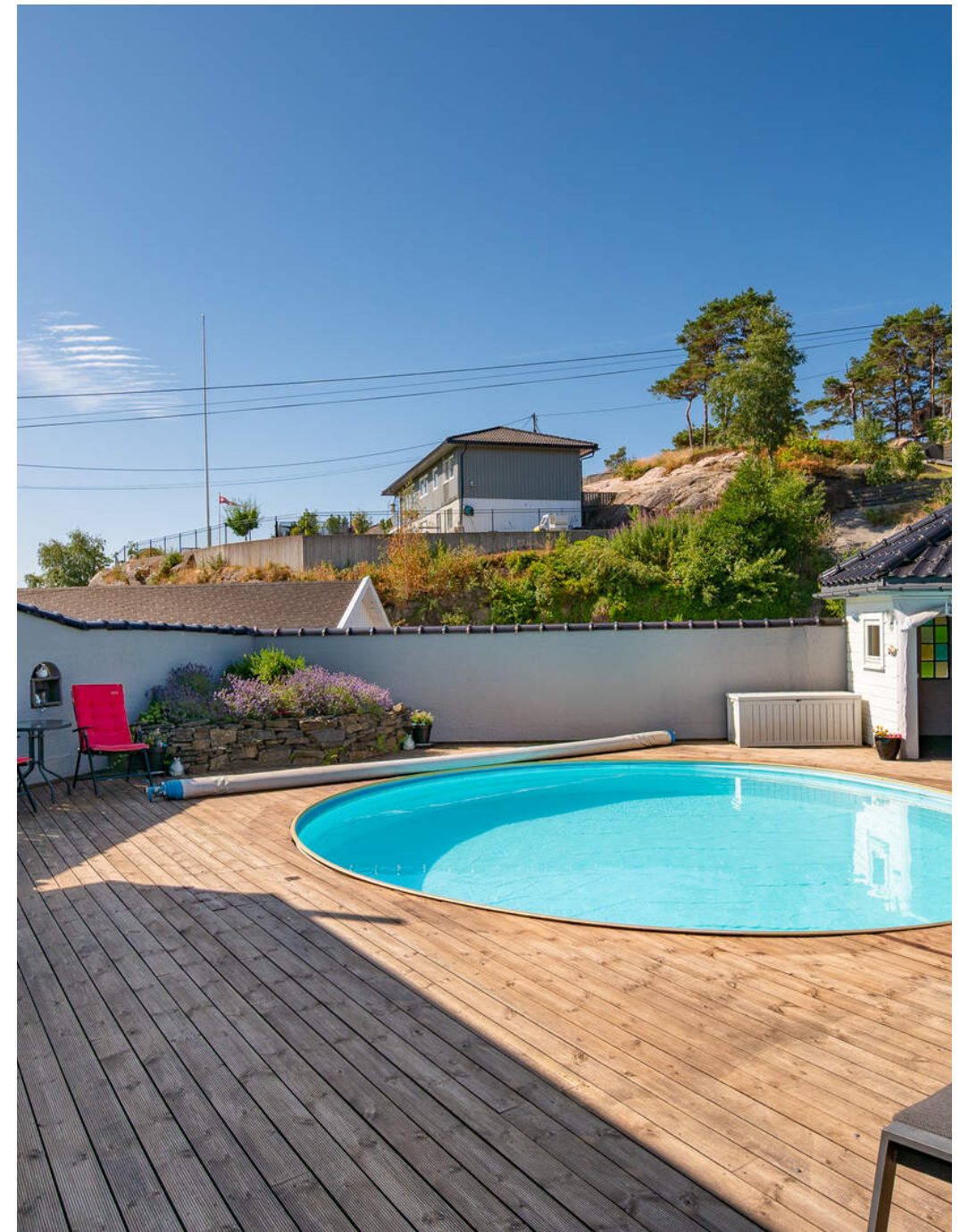
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SØGNE

Spennende og innholdsrik enebolig | Godkjent utleiedel | Barnevennlig
| Basseng | Dobbel garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fløyfjellet 2B, 4640 SØGNE

Gnr./Bnr.: Gnr. 419, bnr. 85, i Kristiansand kommune

Prisantydning: 6.450.000,-

Omkostninger: 162.340,-

Totalpris: 6.612.340,-

Kommunale avgifter: 19.858,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 6/3

BRA: 194 m²

BRA-i: 194 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på tomt.

Tomt: 988.2 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

INNHold

2	4	6	9
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	36	39	44
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
140			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Backoffice: **Anniken Høiby**



Asbjørn Svaland
Daglig leder/Eiendomsmegler
Mobil: 459 09 100
E-post: Asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

KORT OM EIENDOMMEN

Spennende og innholdsrik enebolig | Godkjent utleiedel | Barnevennlig | Basseng | Dobbel garasje

Proaktiv Kristiansand v/ eiendomsmegler Asbjørn Svaland har gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen i Fløyfjellet 2B for salg. Boligen holder en gjennomgående god standard og byr på et flott opparbeidet tomt og uteområde med attraktive fasiliteter som basseng, store terrasser, utestue, grillbu og dobbel garasje.

Eiendommen passer ypperlig for barnefamilier, med en gjennomtenkt planløsning fordelt over to etasjer. Den separate utleiedelen gir gode muligheter for ekstra leieinntekter. Gode solforhold og flere hyggelige oppholdssoner ute gir flotte rammer for sosiale sammenkomster.

Boligen ligger i et etablert og

familievennlig område med kort avstand til skoler, barnehager, butikker og flotte turområder. Dette er en eiendom som virkelig bør oppleves! Velkommen til visning!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



SØGNE

Kommune: Kristiansand / Område: SØGNE

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Fløyfjellet har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Søgne, med flotte solforhold, luftige omgivelser og fin utsikt. Her bor du i rolige omgivelser samtidig som du har kort vei til både sjø, natur og et stadig mer attraktivt servicetilbud på Tangvall.

Kun en kort spasertur fra boligen ligger Høllensanden, en av områdets mest populære badestrender, mens Høllen Marina byr på et hyggelig maritimt miljø med båtliv og sommerstemning. Like i nærheten finner du også Åros med flotte bade- og rekreasjonsmuligheter, samt Kvernhusvannet med fine turstier, fiske og naturopplevelser året rundt.

Tangvall sentrum ligger bare få minutter unna og har de siste årene gjennomgått en betydelig utvikling. Her finner du et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, spisesteder, helsetjenester, bibliotek, kulturtilbud og moderne idrettsanlegg.



OFFENTLIG TRANSPORT

Årosveien/Grønngjelet Linje 40, 40E, N40	4 min 0.3 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 10 km
Kristiansand Kjevik	33 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen PostNord	6 min 0.5 km
Coop Mega Søgne	21 min

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	10 min
Apotek 1 Søgne	4 min

SPORT

Giskedalen balløkke Ballspill	9 min 0.8 km
Nygård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	13 min 1.1 km
Family Sports Club Søgne	22 min
PDL Center Søgne	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Høllen Brygge - Kristiansand Kommu...	12 min
---------------------------------------	--------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Den omfattende utviklingen av sentrum har gjort Tangvall til et stadig mer attraktivt område å bo i, med et godt utbygd servicetilbud og et levende lokalmiljø.

For barnefamilier er beliggenheten svært god, med kort vei til Nygård barneskole, Tangvall ungdomsskole og flere barnehager. Området byr også på flotte tur- og friluftsområder, gode gang- og sykkelveier, samt enkel adkomst til Kristiansand sentrum via E39.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

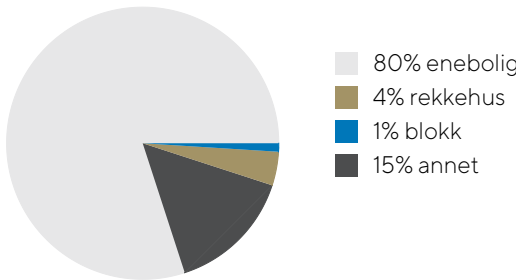


VELKOMMEN TIL FLØYFJELLET 2B

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



Parkering

Parkering i garasje og på tomt.

Tomtestørrelse

988 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med hage, basseng og flere sosiale soner. Det ene skuret ved garasjen ligger utenfor eiendomsgrensen. Tomten eies av Kristiansand Kommune.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

- Utvendig
- Taktekkingen er av betongtakstein.
 - Nedløp og nedsalg av metall og plast.
 - Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- I underetasjen er det murkonstruksjoner med malte/pusset overflater.
 - Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av trefiberplater.
 - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
 - Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
 - Veranda med utgang fra stue og soverom. Dekke av terrassebord og fliser. Rekkverk av tre.
 - Veranda med utgang fra vaskerom. Dekke av terrassebord.

Rekkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av malte plater. Hulltaking er foretatt i boden og det er påvist avvik.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom - hybel

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Kjøkken 1 og 2

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

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

Toalettrom - Spesialrom

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger i store deler av boligen er av kobber fra byggeår enkelte deler av nyere dato.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Dreneringen er av ukjent årgang.
- Bygningen har grunnmur i murblokker.
- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.
- Avløpsrør av ukjent type tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk TV-stue i underetasjen er opprinnelig garasje, døren mellom dette rommet og boligen er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Soverom i hybelen tilfredsstiller ikke dagens krav for rømning og ser ut på tegningene kun å være en sovealkove.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 21 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Innvendig > Innvendige dører - hybel

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Fuksikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Sanitærutstyr og innredning

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



**Bygningssakskyndig**

Jan Arild Tallaksen (befaringsdato: Onsdag, 10. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Ja. Lekkasje bad oppe før vår tid. Det er fikset av Åmot rør

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

- Ja. Lekkasje i pipehatt. Utført av et firma.

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja. Lekk i utekran, fikset av fagfolk.

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Innhold

-1. underetasje:

Entré hybel, stue/kjøkken hybel, sovealkove hybel, bad/vaskerom hybel, bod hybel, toalettrom, hall m/trapp, soverom, innredet rom (opprinnelig garasje), innredet rom 2 og 2 boder

1. etasje:

Gang, stue m/trapp, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 102 kvm

Total BRA: 102 kvm

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 76 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Lovlighet - Byggetegninger:

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

TV-stue i underetasjen er opprinnelig garasje, døren mellom dette rommet og boligen er ikke inntegnet på mottatte tegninger. Soverom i hybelen tilfredstiller ikke dagens krav for rømning, og ser ut på tegningen kun å være en sovealkove.

Standard

Vi ønsker velkommen til Fløyfjellet 2B, en innholdsrik og tiltalende familiebolig med flotte uteområder, badebasseng, dobbel garasje og egen utleiedel. Fra entréen møtes man av en lys og innbydende hall med god plass til oppbevaring. Hovedetasjen består av en stor og åpen stue med gode lysforhold, spiseplass og vedovn som bidrar til både varme og en hyggelig atmosfære. Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har godt med skap- og benkeplass. Fra stue og soverom er det utgang til den romslige verandaen som strekker seg langs store deler av boligen. I hovedetasjen finner man også to soverom, bad og vaskerom. Badet er flislagt med moderne uttrykk, innredning med servant og dusjløsning. Underetasjen byr på gode bruksmuligheter med kjeller, soverom, bad og separat toalettrom. I tillegg har boligen en egen hybeldel med stue, kjøkken, sovealkove og bad, noe som gir gode muligheter for ekstra inntekter eller bruk som generasjonsdel.

Eiendommens kanskje største høydepunkt er det flotte uteområdet. Her finner man et innbydende bassenganlegg omgitt av store terrasseflater, grillbu og flere skjermede soner for avslapning og sosiale sammenkomster. Uteområdet fremstår som svært privat og har gode solforhold. Samlet sett fremstår boligen som en velholdt og innholdsrik familieeiendom med attraktive fasiliteter både inne og ute, samt fleksible bruksmuligheter gjennom den separate utleiedelen.



**Oppvarming**

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis samt varmekabler i baderomsgulv. Det er installert varmepumpe.

Energimerke

Gul E

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Kjøleskap med isbimaskin på vaskerom medfølger. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.











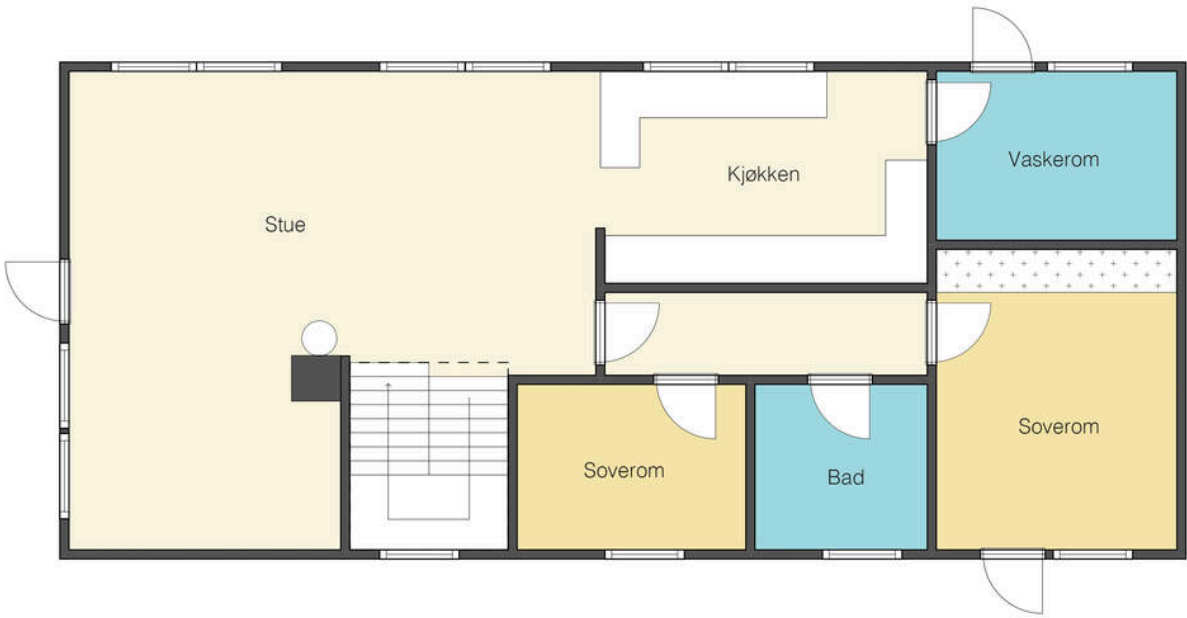






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon



PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
988 m²

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet tomt med hage, basseng og flere sosiale soner. Det ene skuret ved garasjen ligger utenfor eiendomsgrensen. Tomten eies av Kristiansand Kommune.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.229.944,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.919.776,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
19.858,- for 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt utgjør kr 5 615,- og inngår i kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Det 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bolighus datert 17.08.1976 At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på etablering av separat boenhet i bolig datert 06.01.2017. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigmelding på garasje datert 30.08.2007 At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet - Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. TV-stue i underetasjen er opprinnelig garasje, døren mellom dette rommet og boligen er ikke inntegnet på mottatte tegninger. Det foreligger heller ingen tegninger på innredet kjellerstue. Dette rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Soverom i hybelen tilfredsstiller ikke dagens krav for rømning og ser ut på tegningene kun å være en sovealkove.
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/419/85:
10.10.2017 - Dokumentnr: 1110841 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:329
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

02.07.2026 - Dokumentnr: 755215 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Proffmegleren AS
Org.nr: 933 456 056
Elektronisk innsendt

06.04.1973 - Dokumentnr: 3512 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:419 Bnr:65

06.07.1992 - Dokumentnr: 7592 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1992 - Dokumentnr: 7592 - Målebrev
AREAL 1703 m2

15.09.2005 - Dokumentnr: 16364 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:419 Bnr:329

01.01.2020 - Dokumentnr: 1035148 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:19 Bnr:85

13.12.2005 - Dokumentnr: 23428 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:65

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:333 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:372
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:374
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:419 Bnr:375
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger innenfor område regulert til bolig i reguleringsplan for Del av Høllen(Hølledale).
Reguleringsplanen er egengodkjent 22. februar 1965.

Vei/Vann/Avløp
Tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Det foreligger en bruksrett datert 09.10.2017 for å kjøre over naboens gård for tilkomst til egen garasje.

Eier av gnr 19, bnr 65 i Søgne gir herved nåværende og senere eiere av gnr 19, bnr 85 i Søgne veirett over 19/65 inn til 19/85 som slik vist på omstående kartutsnitt datert 24.08.05. Eier av 19/85 må selv bekoste og vedlikeholde, herunder brøyte, adkomsten inn til 19/85. Snøopplag må ikke hindre adkomst til bygde garasjer på 19/65. Nærværende erklæring kan tinglyses som hefte på gnr 19, bnr 65 i Søgne.

Erklæringer ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 4. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse 6 450 000,00 (Prisantydning)

6 450 000,00 (Kontraktsum totalt)
Omkostninger
161 250,00 (Dokumentavgift) 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

162 340,00 (Omkostninger totalt)

6 612 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne

sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Alf Edvard Handeland
Inger Lise Try

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for

eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 16. august 1976

Dato salgsoppgave
5.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
KRISTIANSAND kommune
gnr. 419, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 20924-3033 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GV5237
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

JATBygg AS

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



Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 4 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Nedløp og nedsalg av metall og plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
I underetasjen er det murkonstruksjoner med malte/pusset overflater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av trefiberplater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Veranda med utgang fra stue og soverom. Dekke av terrassebord og fliser. Rekkverk av tre.
Veranda med utgang fra vaskerom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av malte plater. Hulltaking er foretatt i boden og det er påvist avvik.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom hybel

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i store deler av boligen er av kobber fra byggeår enkelte deler av nyere dato.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent årgang.
Bygningen har grunnmur i murblokker.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.
Avløpsrør av ukjent type tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av 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 de stemmer ikke med dagens bruk

TV-stue i underetasjen er opprinnelig garasje, døren mellom dette rommet og boligen er ikke inntegnet på mottatte tegninger.
Soverom i hybelen tilfredsstiller ikke dagens krav for rømning og ser ut på tegningene kun å være en sovealkove.

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

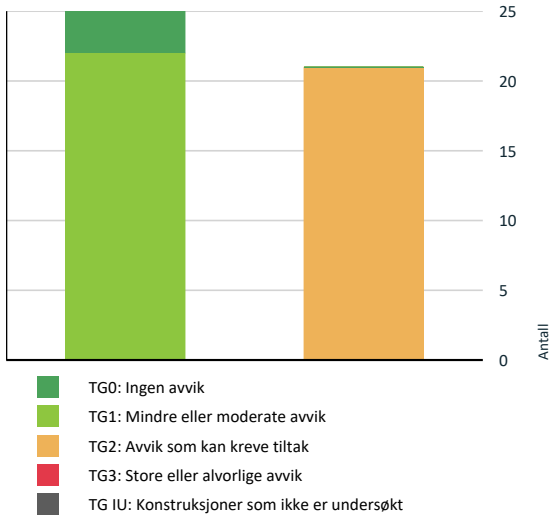
Side: 5 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 25.6.2026 Klokka 11.00
Det var sol og 25 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 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.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 6 av 27

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - hybel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 7 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1976

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra takfot i stige.
Undertaket er av eldre dato, tekkingen er opplyst å være byttet ca år 2000.

Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og nedsalg av metall og plast.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
I underetasjen er det murkonstruksjoner med malte/pusset overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er flere merker i undertaket rundt gjennomføringer. Tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at merkene er fra før nye beslag på pipene ble montert.

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 8 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Vinduene har varierende alder.
Vedlikehold på de eldste vinduene må forventes på sikt.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.
Verandadører som er montert nær platting bør holdes rene for snø, det må forventes noe mer vedlikehold på værutsatte dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue og soverom. Dekke av terrassebord og fliser. Rekkverk av tre.
Veranda med utgang fra vaskerom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INN VENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 9 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

 Norsk takst

Tilstandsrapport

- Beskrivelse**
Boligen har elementpipe og vedovn.
- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Beskrivelse**
Deler av boligen ligger under terreng. Veggene har overflater av malte plater. Hulltaking er foretatt i boden. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17
- Vurdering av avvik:**
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Konsekvens/tiltak**
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18/19 vektprosent og ned til under 6%. Holdes videre under oppsikt, ukjent løsning på drenering og ingen isolering på utsiden av murene kan være årsak til fuktnivået.



TG 1 Innvendige trapper

- Beskrivelse**
Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

- Beskrivelse**
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

TG 2 Innvendige dører - hybel

- Beskrivelse**
Innvendig har hybelen malte fyllingsdører av tre.
- Vurdering av avvik:**
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må påregnes.

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 10 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

 Norsk takst

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

- Beskrivelse**
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
- Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

- Beskrivelse**
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

- Beskrivelse**
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.
- Det er lokalisert noe hulllyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.



Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 11 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 12 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under innredning. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 13 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

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

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 14 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 15 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

 Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i store deler av boligen er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon.

Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

TO 1 Vannledninger - plast

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til badet i 1. etasje er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder kun de deler av anlegget som ikke er skiftet ut i forbindelse med badet i 2012.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 18 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er oppgradert i senere tid, foreligger delvis dokumentasjon på arbeidene.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Delvis dokumentert.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 19 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent årgang. Det er noe nyere synlig utvendig fuktsikring på bygget, men ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

Ved hulltaking i vegg mot terreng i rom under terreng ble det målt forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen. Målingen viste ca. 18 vektprosent fukt i treverket. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i området hvor hulltaking ble foretatt, men målt verdi indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Vegger mot terreng er generelt utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende masser. Sammenholdt med alder på dreneringen vurderes det at dreneringssystemet kan ha redusert funksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på dreneringen og registrert fuktpåvirkning i konstruksjonen mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i murblokker. Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet tilbake fylte masser.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrått terreng. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det observert områder hvor terrenget ikke leder vann bort fra bygningen slik anbefalt i teknisk forskrift. Sammenholdt med registrert fukt i rom under terreng indikerer dette at overflatevann kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av terrengforholdene og registrert fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng med fall mot bygget eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot kjellervegger. Dette kan over tid bidra til fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng, særlig dersom drenering og fuktsikring har høy alder eller redusert funksjon. Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå muggvekst, sverting av materialer eller nedbrytning av trekonstruksjoner i innvendige vegger mot terreng. Terrenget rundt boligen bør justeres slik at overvann ledes bort fra bygningen. Det anbefales å etablere fall fra grunnmur og ut fra bygget der dette ikke er tilstrekkelig i dag. Ved fremtidige arbeider med drenering eller utvendig fuktsikring bør terrengfall og overflatehåndtering av vann forbedres for å redusere fuktbelastningen mot bygget.

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

 Norsk takst

Tilstandsrapport



1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 22 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

 Norsk takst

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

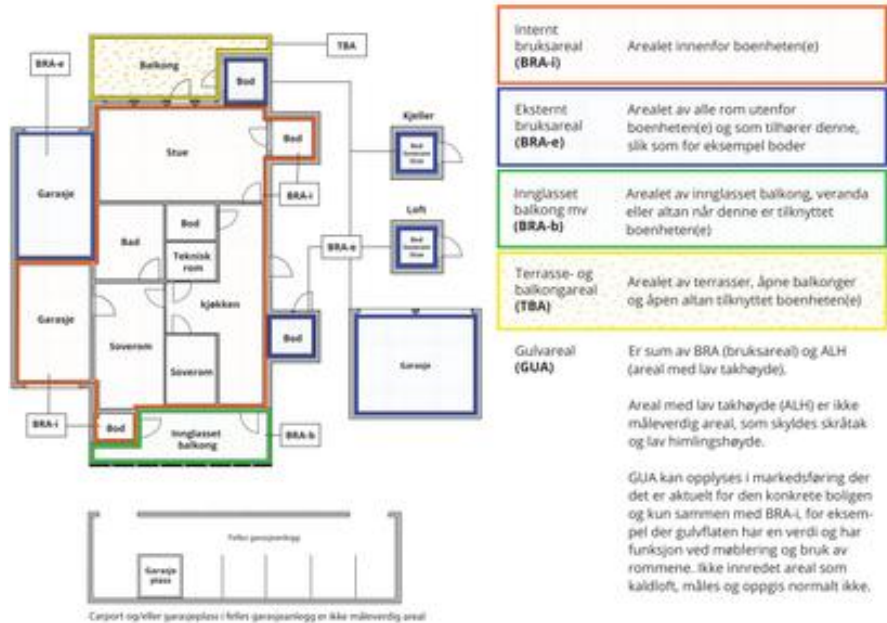
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 23 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	92			92	76
Underetasje	102			102	
SUM	194				76
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang		
Underetasje	Entré hybel, stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad/vaskerom hybel, bod hybel, toalettrom, hall m/trapp, soverom, bod 1, tv-stue (godkjent som garasje), bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TV-stue i underetasjen er opprinnelig garasje, døren mellom dette rommet og boligen er ikke inntegnet på mottatte tegninger. Soverom i hybelen tilfredsstiller ikke dagens krav for rømning og ser ut på tegningene kun å være en sovealkove.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
25.6.2026	Jan Arild Tallaksen			Takstingeniør			
	Inger Lise Try			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	419	85		0	988.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fløyfjellet 2 B							
Hjemmelshaver							
Handeland Alf Edvard, Try Inger Lise							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	02.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	30.07.2026		Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENI VÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, røemming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 26 av 27

Fløyfjellet 2 B, 4640 SØGNE
Gnr 419 - Bnr 85
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

 Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20924-3033

Befaringsdato: 25.06.2026

Side: 27 av 27

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV5237>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Fløyfjellet 2B, 4640 SØGNE

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fløyfjellet 2B

Fløyfjellet 2B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her i ca 4 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Try, Inger Lise

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje bad oppe for vår tid.

Det er fikset av Åmot rør

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2012

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fiksa badet

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Åmot vvs

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i pipehatt

Utført av et firma

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekk i utekran
Fikset av fagfolk
Forsikrings sak

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2022

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifta utekran Fiksa lekkasjen inne

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Forsikrings sak .sr

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ingen utslag

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37167540

Side 5

76

FLØYFJELLET 2B

Egenerklæringsskjema

Name

Inger Lise Try

Date

2026-07-02

Identification

Inger Lise Try

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV.NO

77



HANDELAND ALF EDVARD
FLØYFJELLET 2B
4640 SØGNE

Eiendom 419/85/0/0/3465 - FLØYFJELLET 2 B
Eier HANDELAND ALF EDVARD

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501188463

Kundenr. 4054178
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 5277,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	224,14	1/1	011025-311025		224,14	15%
2								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	224,14	1/1	011125-301125		224,14	15%
2								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	224,14	1/1	011225-311225		224,14	15%
2								
FORBRUK VANN, 15% MVA	45,00	m³	357,30	1/1	300925-311225		357,30	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	011025-311025		20,67	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	011125-301125		20,67	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	011225-311225		20,67	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	415,20	1/1	011025-311025		415,20	15%
2								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	415,20	1/1	011125-301125		415,20	15%
2								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	415,20	1/1	011225-311225		415,20	15%
2								
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	45,00	m³	731,70	1/1	300925-311225		731,70	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2793700,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1403,75	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	344,00	1/1	010925		344,00	
			Netto				4816,78	
			MVA				460,36	
			Øreavrunding				-0,14	
			Belastes avtalegiro				5277,00	

Grunnlag MVA middel sats: 3069,03, MVA: 460,36

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



HANDELAND ALF EDVARD
FLØYFJELLET 2B
4640 SØGNE

Eiendom 419/85/0/0/3465 - FLØYFJELLET 2 B
Eier HANDELAND ALF EDVARD

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501139190

Kundenr. 4054178
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4933,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	224,14	1/1	010725-310725		224,14	15%
2								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	224,14	1/1	010825-310825		224,14	15%
2								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	224,14	1/1	010925-300925		224,14	15%
2								
FORBRUK VANN, 15% MVA	45,00	m³	357,30	1/1	300625-300925		357,30	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	010725-310725		20,67	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	010825-310825		20,67	15%
1								
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA	1,00	stk	20,67	1/1	010925-300925		20,67	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	415,20	1/1	010725-310725		415,20	15%
2								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	415,20	1/1	010825-310825		415,20	15%
2								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	415,20	1/1	010925-300925		415,20	15%
2								
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	45,00	m³	731,70	1/1	300625-300925		731,70	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2793700,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1403,75	
			Netto				4472,78	
			MVA				460,36	
			Øreavrunding				-0,14	
			Belastes avtalegiro				4933,00	

Grunnlag MVA middel sats: 3069,03, MVA: 460,36

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

HANDELAND ALF EDVARD
FLØYFJELLET 2B
4640 SØGNE

Fakturanr. 501089222

Kundenr. 4054178
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 5240,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 419/85/0/0/3465 - FLØYFJELLET 2 B
Eier HANDELAND ALF EDVARD

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010425-300425		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010525-310525		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010625-300625		224,14	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	300425-310525		119,10	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	310325-300425		119,10	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	310525-300625		119,10	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010425-300425		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010525-310525		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010625-300625		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010425-300425		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010525-310525		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010625-300625		415,20	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	300425-310525		243,90	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	310325-300425		243,90	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	310525-300625		243,90	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2793700,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1403,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501089222

Kundenr. 4054178
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 5240,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 4472,78
MVA 767,31
Øreavrunding -0,09
Belastes avtalegiro 5240,00

Grunnlag MVA høy sats: 3069,03, MVA: 767,31

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

HANDELAND ALF EDVARD
FLØYFJELLET 2B
4640 SØGNE

Fakturanr. 501040066

Kundenr. 4054178
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4408,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 419/85/0/0/3465 - FLØYFJELLET 2 B
Eier HANDELAND ALF EDVARD

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010125-310125		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010225-280225		224,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	224,14	1/1	010325-310325		224,14	25%
FORBRUK VANN	-20,00	m3	-148,20	1/1	301124-091224		-148,20	25%
FORBRUK VANN	-18,00	m3	-133,38	1/1	301124-311224		-133,38	25%
FORBRUK VANN	11,00	m3	81,51	1/1	091224-311224		81,51	25%
FORBRUK VANN	14,00	m3	111,16	1/1	310125-280225		111,16	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	311224-310125		119,10	25%
FORBRUK VANN	15,00	m3	119,10	1/1	280225-310325		119,10	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010125-310125		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010225-280225		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010325-310325		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010125-310125		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010225-280225		415,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	415,20	1/1	010325-310325		415,20	25%
FORBRUK AVLØP	-18,00	m3	-293,76	1/1	301124-311224		-293,76	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

HANDELAND ALF EDVARD
FLØYFJELLET 2B
4640 SØGNE

Fakturanr. 501040066

Kundenr. 4054178
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 4408,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 419/85/0/0/3465 - FLØYFJELLET 2 B
Eier HANDELAND ALF EDVARD

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK AVLØP	-20,00	m3	-326,40	1/1	301124-091224		-326,40	25%
FORBRUK AVLØP	11,00	m3	179,52	1/1	091224-311224		179,52	25%
FORBRUK AVLØP	14,00	m3	227,64	1/1	310125-280225		227,64	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	311224-310125		243,90	25%
FORBRUK AVLØP	15,00	m3	243,90	1/1	280225-310325		243,90	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2793700,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1403,75	
							Netto	3807,87
							MVA	601,07
							Øreavrunding	-0,94
							Belastes avtalegiro	4408,00

Grunnlag MVA høy sats: 2404,12, MVA: 601,07

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fløyfjellst 2				17	35
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Belig.	24/6-76	dato 1/7-76 sak 276/75		
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Leif H. Fiske	Fløyfjellst 2				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Superbørstehuset AS	Konsmo.				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Thorbjørn Lohne					

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdiggjøring må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Gulvbelag på vaskerom må sveisas.
2. Dør til kjøkken må festes forsvarlig.
3. Takslange evt. peisluke på loft må monteres (Piper).
4. Ventil må monteres i malbod.
5. VVC i kjeller må gjøres ferdig.
6. Vinduer må fundamenteres forsvarlig.

Dette arbeid må være fullført innen

18.9-76 (6 pldar pkt 1 kl 4)

Søgne den 17/6-76

Sendes:

☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggesjefmyndighet
☐
☐
☐

SØGNE BYGNINGSRAD

Jakob Hansen
 bygningssjef

Alf H. Hansen
 byggherre

K 98-blanke 8-016-1274 (formularkjøpstat)
Nr. 2128 Eneretti Sam & Sørensen AS, Oslo

BYGGETILLATELSE for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.					
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fløyfjellet 2			19	85	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Hybygg	Bolig	24/6-75	dato 1/7-75	sak	276/75
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Leif Anders Fiskå		Tinnheivn. 7, Kr.sand			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Superkonstruksjon		4525 Kongsmo			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
T. Lohne					

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdiggjørelse eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Søgne den 14/8 - 75

SØGNE BYGNINGSRÅD

Jacob Larsen
Jacob Larsen
bygningssjef

Sendes:

☐ byggherren

☒ anmelderen

☐ ansvarshavende

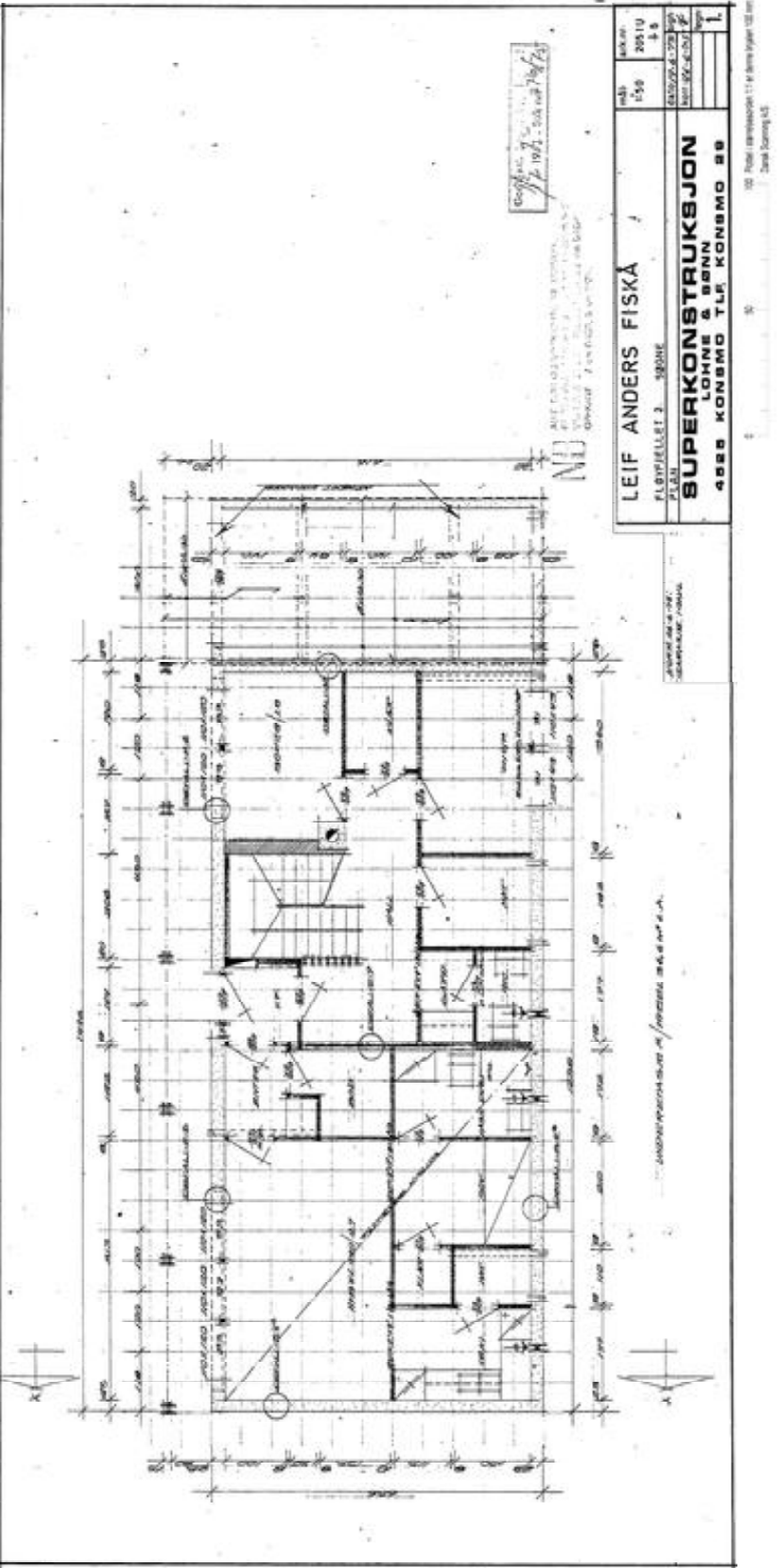
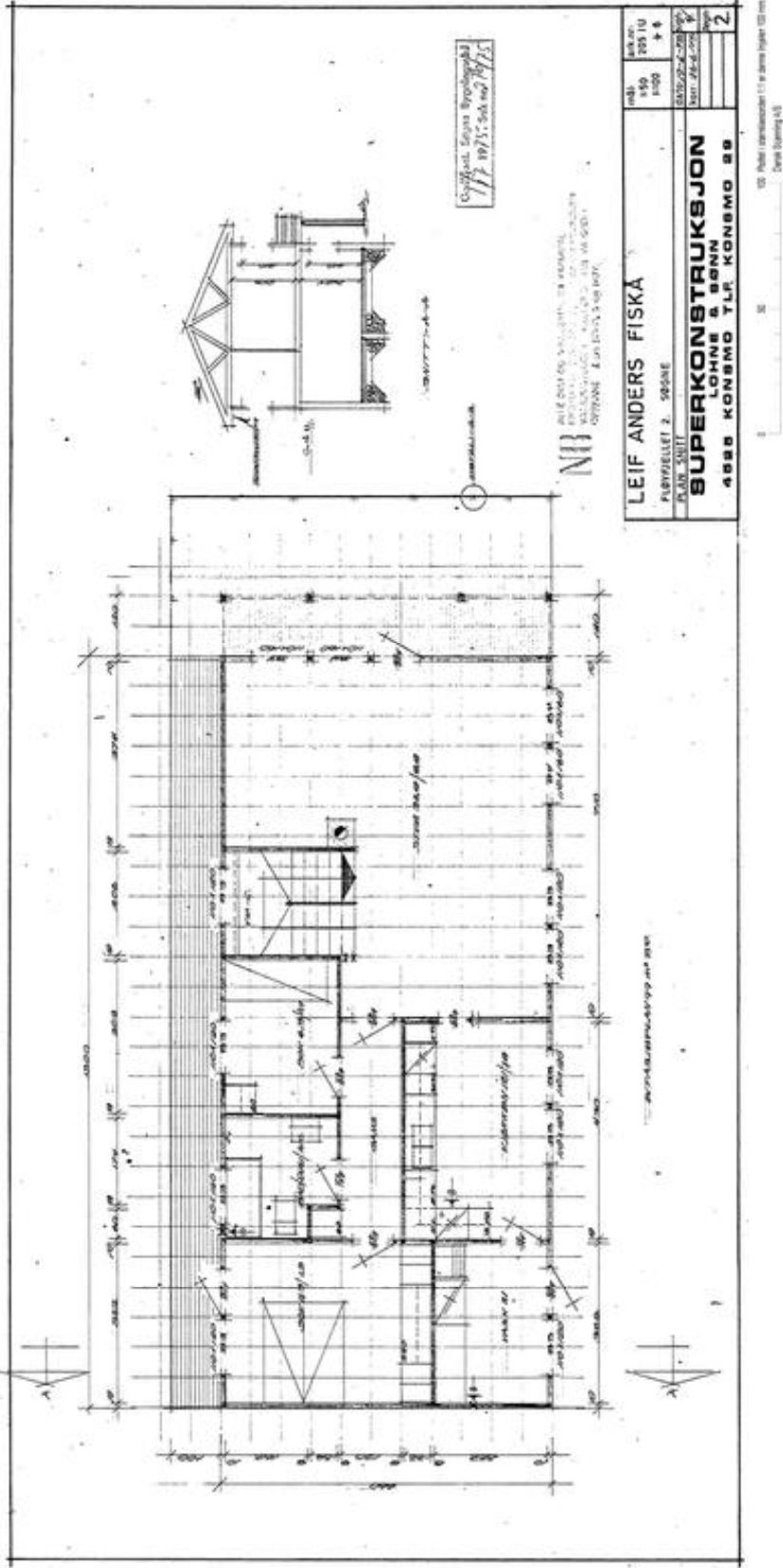
☐ arbeidsstyret

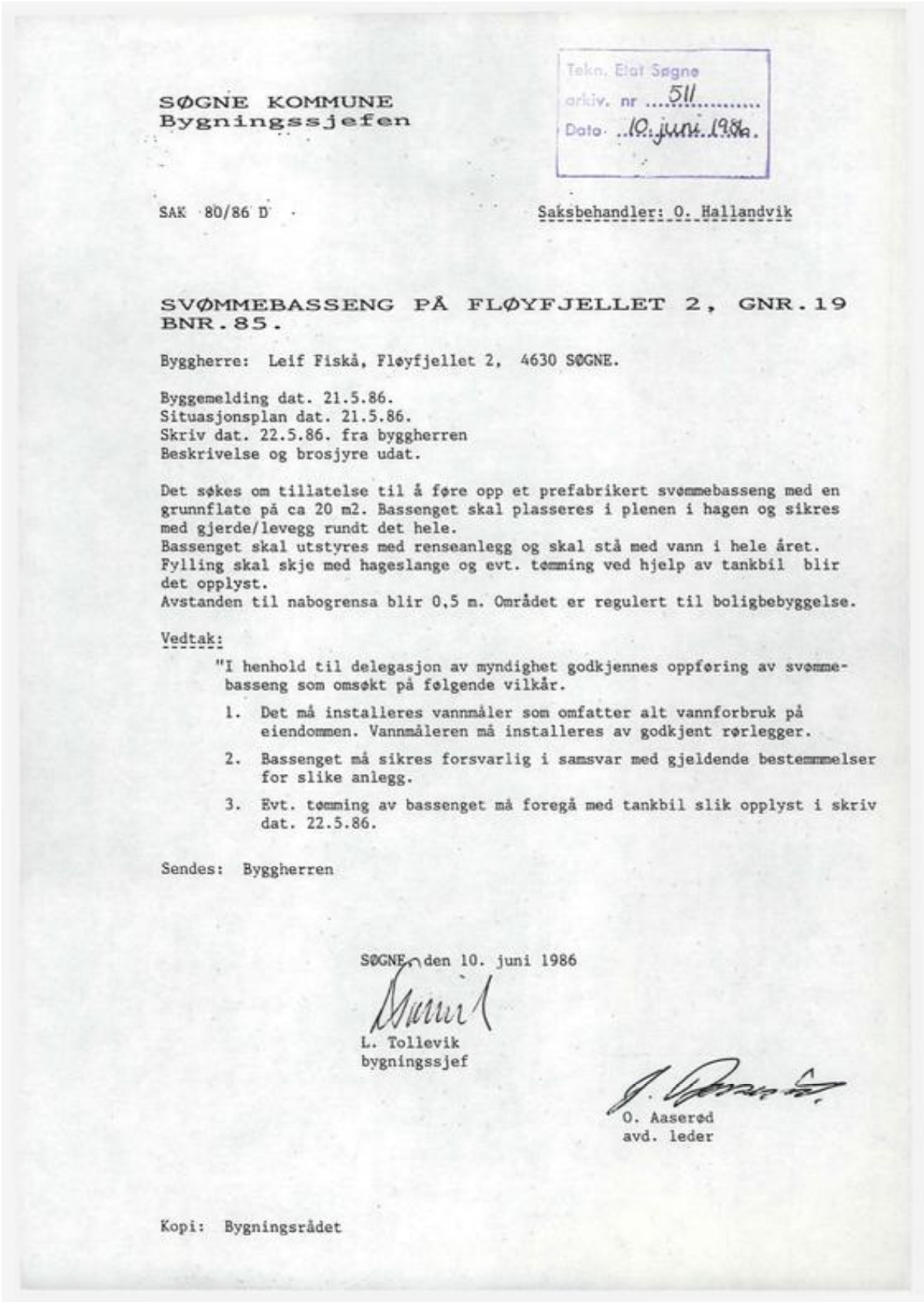
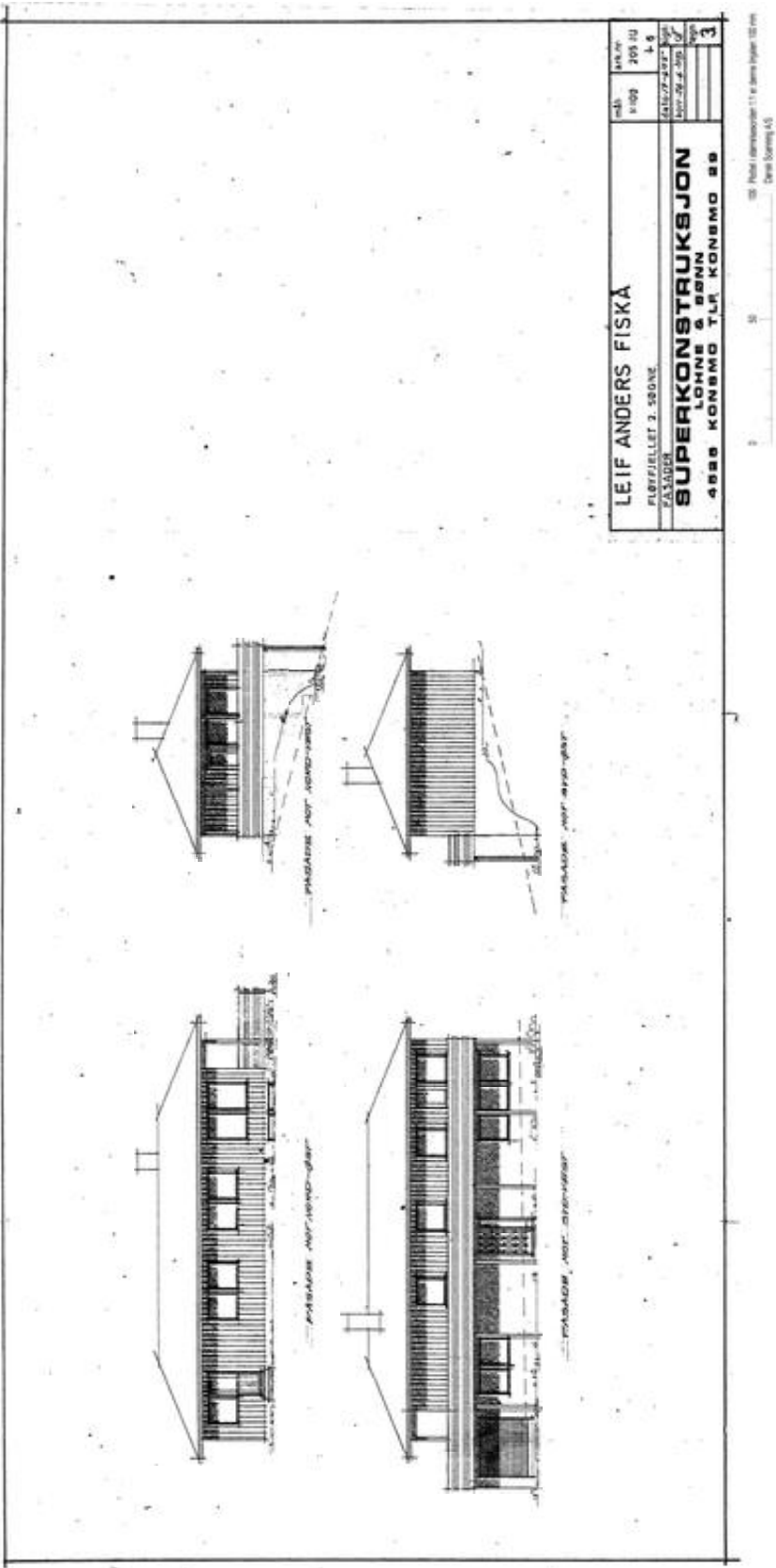
☐ byggeskyrmyndighet

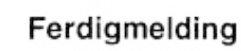
☐

☐

[illegible]







SOGNE KOMMUNE Sentralarkivet	
Opprettet	Sist oppdatert A. N. T. C.
30 AUG. 2007	
Arkivkode P	Side 1 av 1
2007 2/808	Dok.nr



Søgne kommune
Arealenheten

Alf Nomeland

Fløyfjellet 2B
4640 Søgne

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:
 2007/808 - Anne Marit Tønnesland 19/85 04.05.2007
 9065/2007

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 A

Eiendom/byggested: Fløyfjellet 2 B - 4640 Søgne Gnr/bnr: 19/ 85
Tiltakshaver: Alf Nomeland Adresse: Fløyfjellet 2B, 4640 Søgne
Tiltakets art: Garasje

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av garasje datert 20. april 2007, mottatt 30. april 2007, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.
Tiltaket tillates nå igangsatt.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.
Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.
Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltak er ferdig/tatt i bruk, opplyse til kommunen om plassering slik det er utført, se vedlegg.

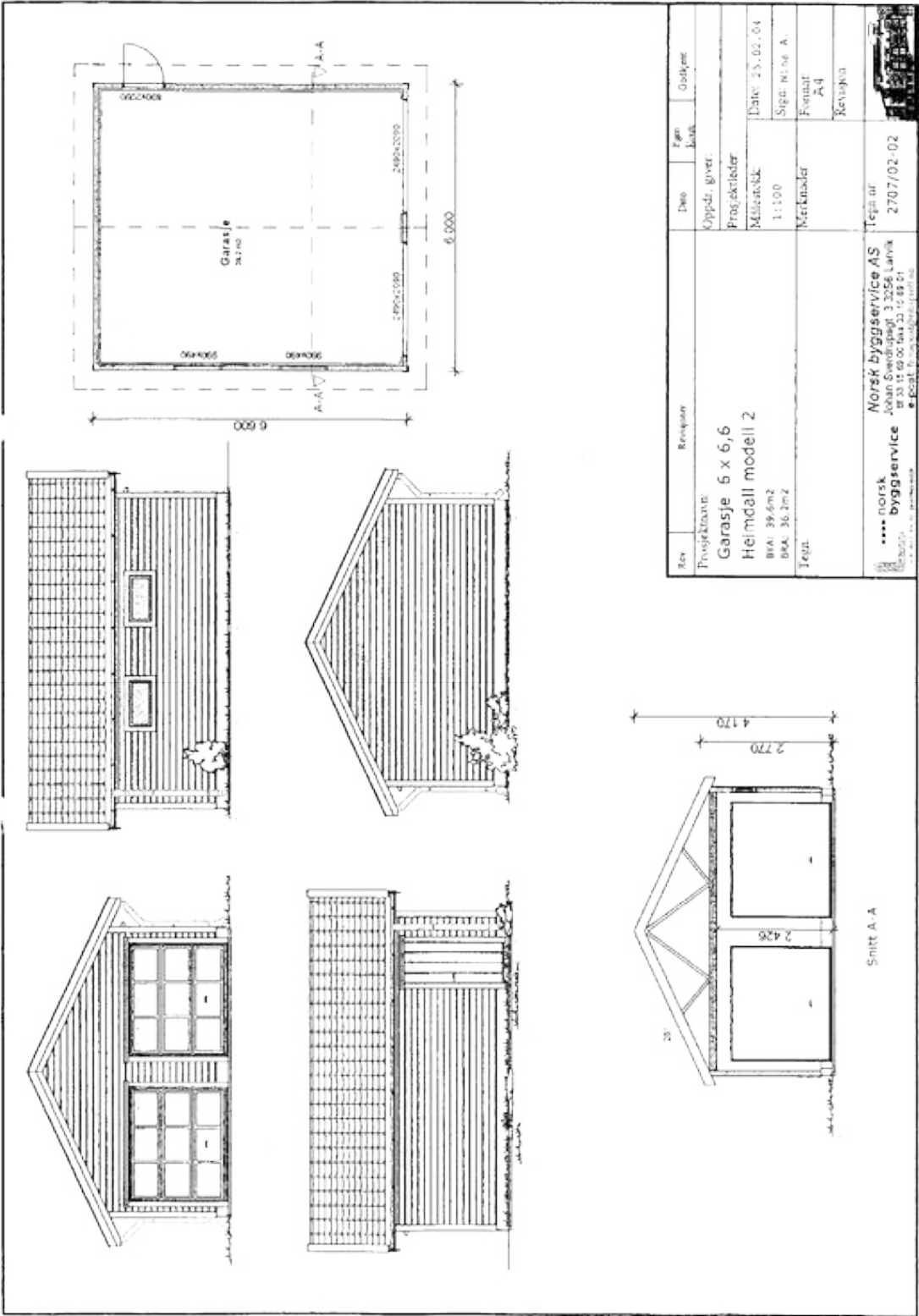
Behandlingsgebyr kr. 2800 må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

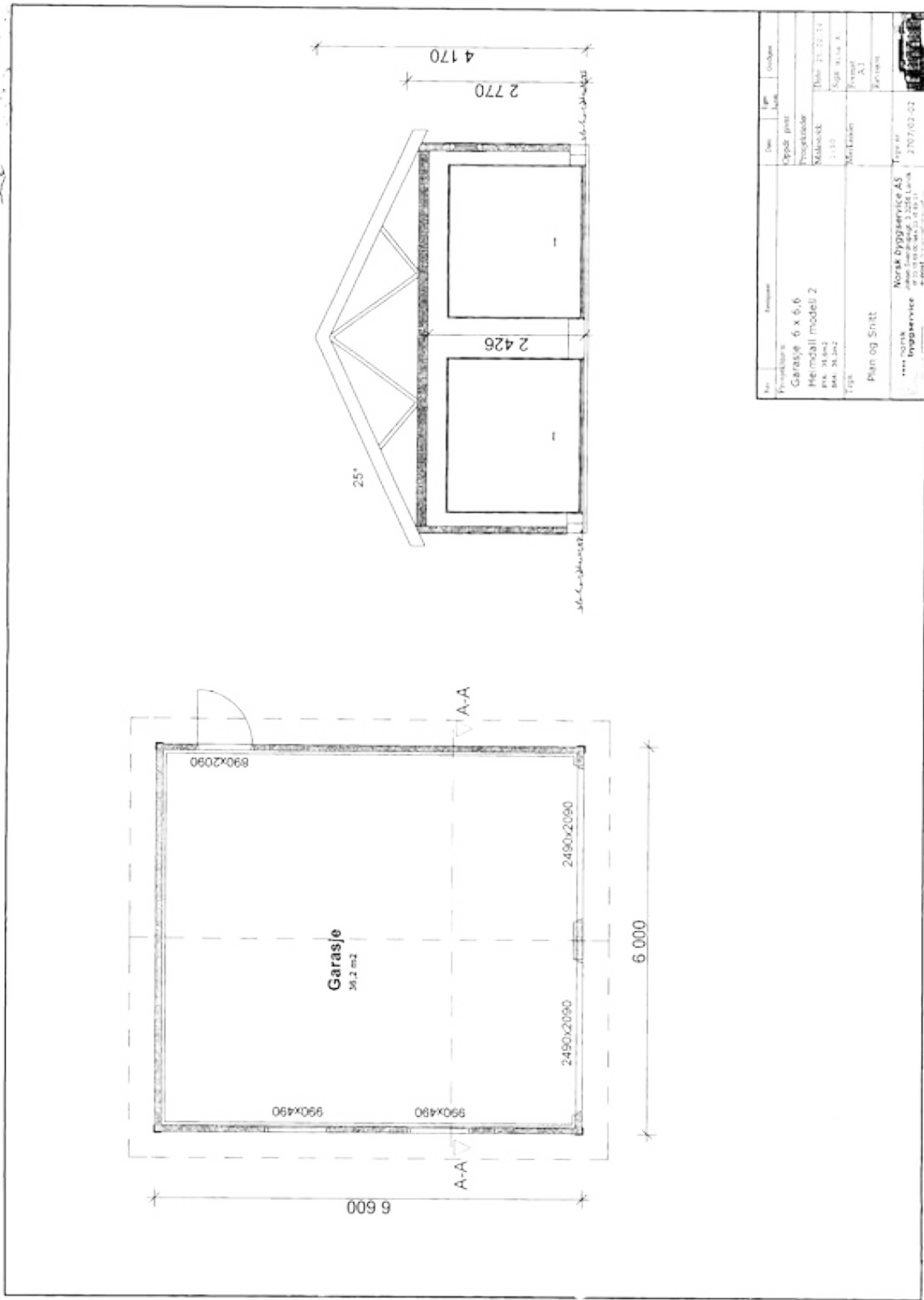
Med hilsen

Dag Arntsen Anne Marit Tønnesland
plansjef saksbehandler

Kopi:

Vedlegg: Skjema for ferdigmelding (NBR nr 5167 juli –2003)





SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Gunnar Engebu

Fløyfjellet 2 B
4640 Søgne

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:
2015/3269-874/2017 Anne Marit Tønnesland L42 06.01.2017

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr: 18/17 Behandlet i: Plansjefen

Byggested: Fløyfjellet 2B, 4640 SØGNE Gnr/Bnr: 19/85
Tiltakshaver: Gunnar Engebu Adresse: Fløyfjellet 2 B, 4640 Søgne
Søker: Gunnar Engebu Adresse: Fløyfjellet 2 B, 4640 Søgne
Tiltakets art: Etablering av separat boenhet i bolig

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Anne Marit Tønnesland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 38055555 Epost: postmottak@sogne.kommune.no
PB 1051 Rådhusveien 1 Direktenr: 97990342 Web: www.sogne.kommune.no
4682 Søgne 4682 Søgne Org.nr: 964 967 091 MVA



SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Gunnar Engebu

Fløyfjellet 2 B
4640 Søgne

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:
2015/3269 -265/2017 Anne Marit Tonnesland L42 04.01.2017

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-3.

Saksnr: 6/17

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested: Fløyfjellet 2B, 4640 SØGNE Gnr/Bnr: 19/85
Tiltakshaver: Gunnar Engebu Adresse: Fløyfjellet 2 B, 4640 Søgne
Søker: Gunnar Engebu Adresse: Fløyfjellet 2 B, 4640 Søgne
Tiltakets art: Etablering av separat boenhet

Vedtak:

Søknaden omfatter etablering av separat boenhet i kjelleretasjen i bolig på GB 19/85.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-3 godkjennes søknaden mottatt den 20. desember 2016. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24. oktober 2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltakshaver er gitt personlig ansvarsrett for hele tiltaket.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har arealenheten fritatt tiltaket for nabovarsling. Boligen var opprinnelig godkjent som en generasjonsbolig, og var innredet med 2 leiligheter. Oppføring av skillevegg mellom enhetene kan ikke sies og ha betydning for naboer.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 20. desember 2016.
Tegninger er mottatt 24. oktober 2016.

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 38055555 Epost: postmottak@sogne.kommune.no
PB 1051 Rådhusveien 1 Direktenr: 97990342 Web: www.sogne.kommune.no
4682 Søgne 4682 Søgne Org.nr: 964 967 091 MVA

Søknaden anses for å være komplett etter mottak av revidert søknad om ansvarsrett mottatt 3. januar 2017.

Søknaden:

Det søkes om godkjenning av separat boenhet i kjeller. Boligen var opprinnelig godkjent som en generasjonsbolig, og det søkes om å skille ut kjellerleiligheten som en egen boenhet. Det Dør mellom leilighetene tettes igjen, og det settes inn ny inngangsdør til leiligheten.

Bruksareal for leiligheten er beregnet til 44 m².

Grad av utnytting for eiendommen er beregnet til BYA = 26 % inkl. parkering.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til bolig i reguleringsplan for Del av Høllen (Hølledele). Reguleringsplanen er egengodkjent 22. februar 1965.

Naturmangfoldloven:

Tiltaket gjelder innvendige endringer, og de forhold naturmangfoldloven skal ivareta blir ikke berørt.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 1 ekstra parkeringsplass. Parkeringsplass er vist på situasjonskart, og skal opparbeides som vist.

Kommunens samlede vurdering:

Reguleringsplanen åpner opp for at det pr. eiendom kan oppføres en- eller to-mannsboliger. Det er med dette åpnet opp for 2 boenheter pr. eiendom, og etablering av sekundærleilighet anses med dette for å være i tråd med plan. Tiltaket godkjennes.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks- klasse	god- kjenning	Beskrivelse
Gunnar Engebu	SØK/PRO /UTF	1	P	Hele tiltaket.

Tilsyn:

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes. Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

Ferdigstillelse:

For tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Bortfall av tillatelse:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr. 15 775,-. Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Til orientering:

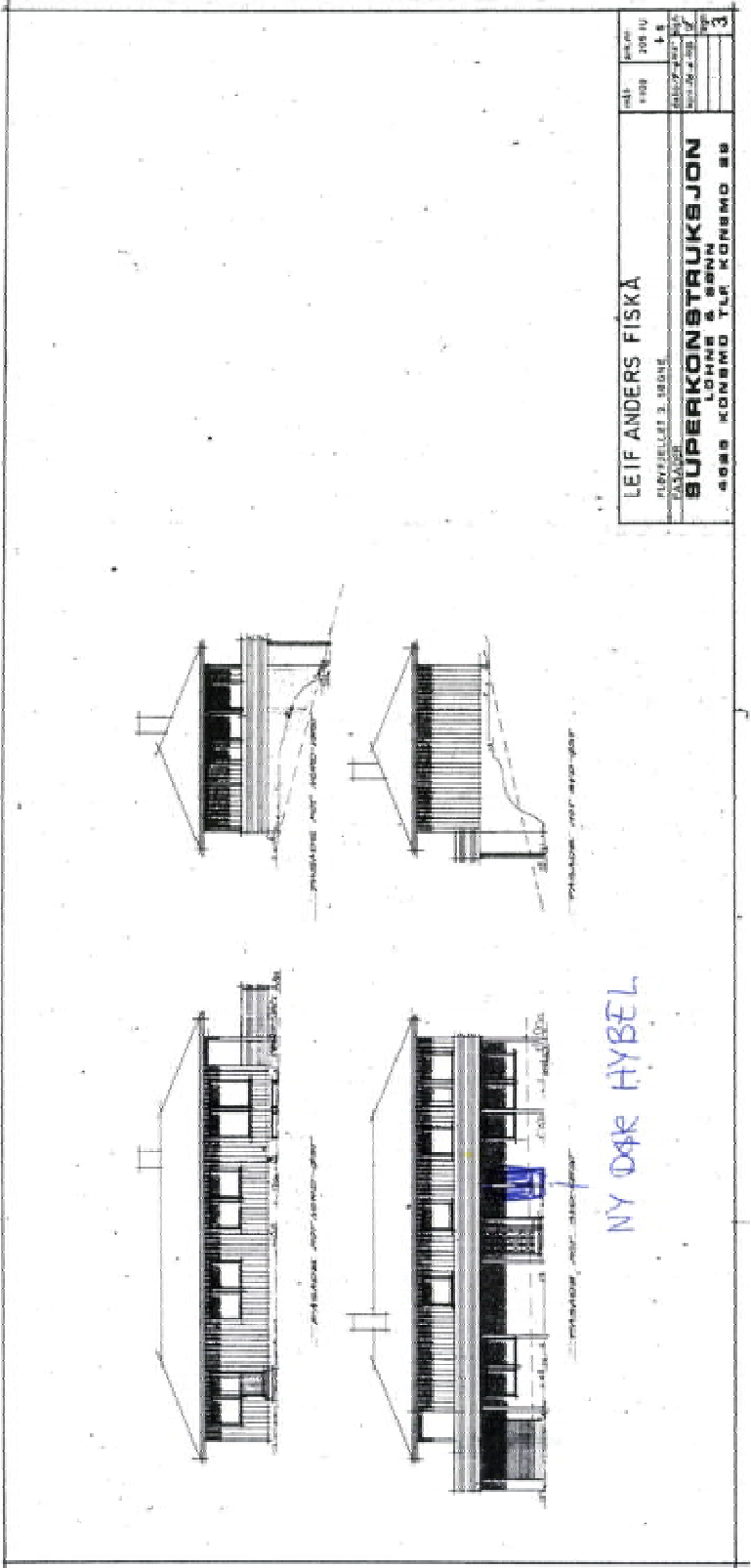
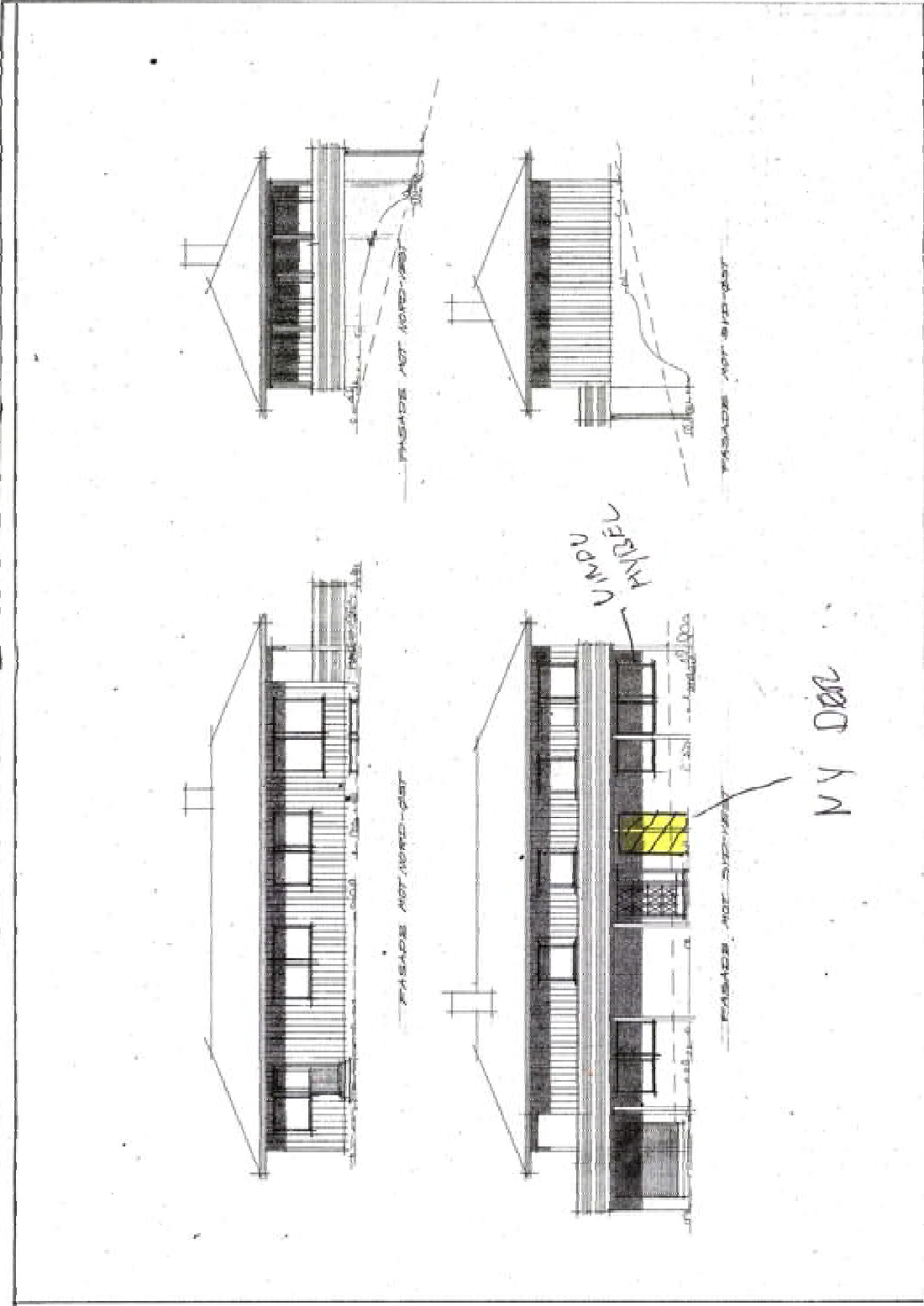
Vi vil sammen med vedtaket orientere om at ved en eventuell fremtidig seksjonering av boenhetene, vil hver ny seksjon bli pålagt å betale tilkoplingsgebyret på kr. 15.000 + mva. for vann, og 15.000,- + mva for kloakk. Vi gjør samtidig oppmerksom på at gebyrets størrelse kan bli endret uten ytterligere varsel.

Med hilsen

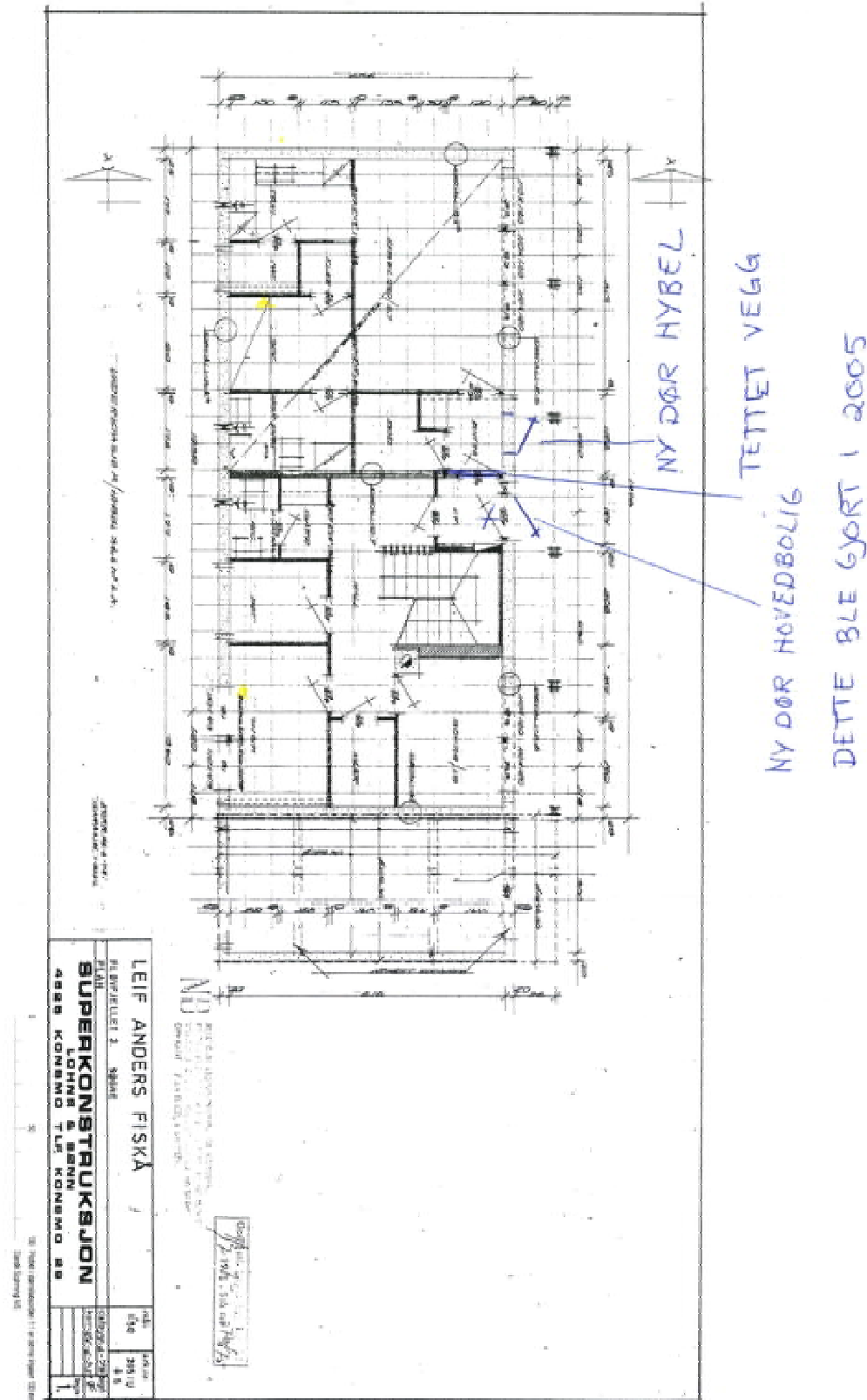
Atle Danielsen
fagleder byggesak

Anne Marit Tønnesland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift



LEIF ANDERS FISKÅ	arkitekt	100	10	1	1
FLØYFJELLET 2, 3. etasje	100	100	100	100	100
SUPERKONSTRUKSJON					
LOHNE & SØNN					
4000 KONSTRUKTIV KONSUM 88					
					3



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 419, Bruksnr 85	Kommune:	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Fløyfjellet 2 B, gatenr 41350	Grunnkrets:	2013	Høllen
	4640 Søgne	Valgkrets:	13	Søgne
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5011001	Søgne
		Tettsted:	4061	Søgne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fløyfjellet 2	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.04.1973	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	988,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.07.2026 12:28 – Sist oppdatert 29.07.2026 12:28
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 6

Gårdsnummer 419, Bruksnummer 85 i 4204 KRISTIANSAND kommune

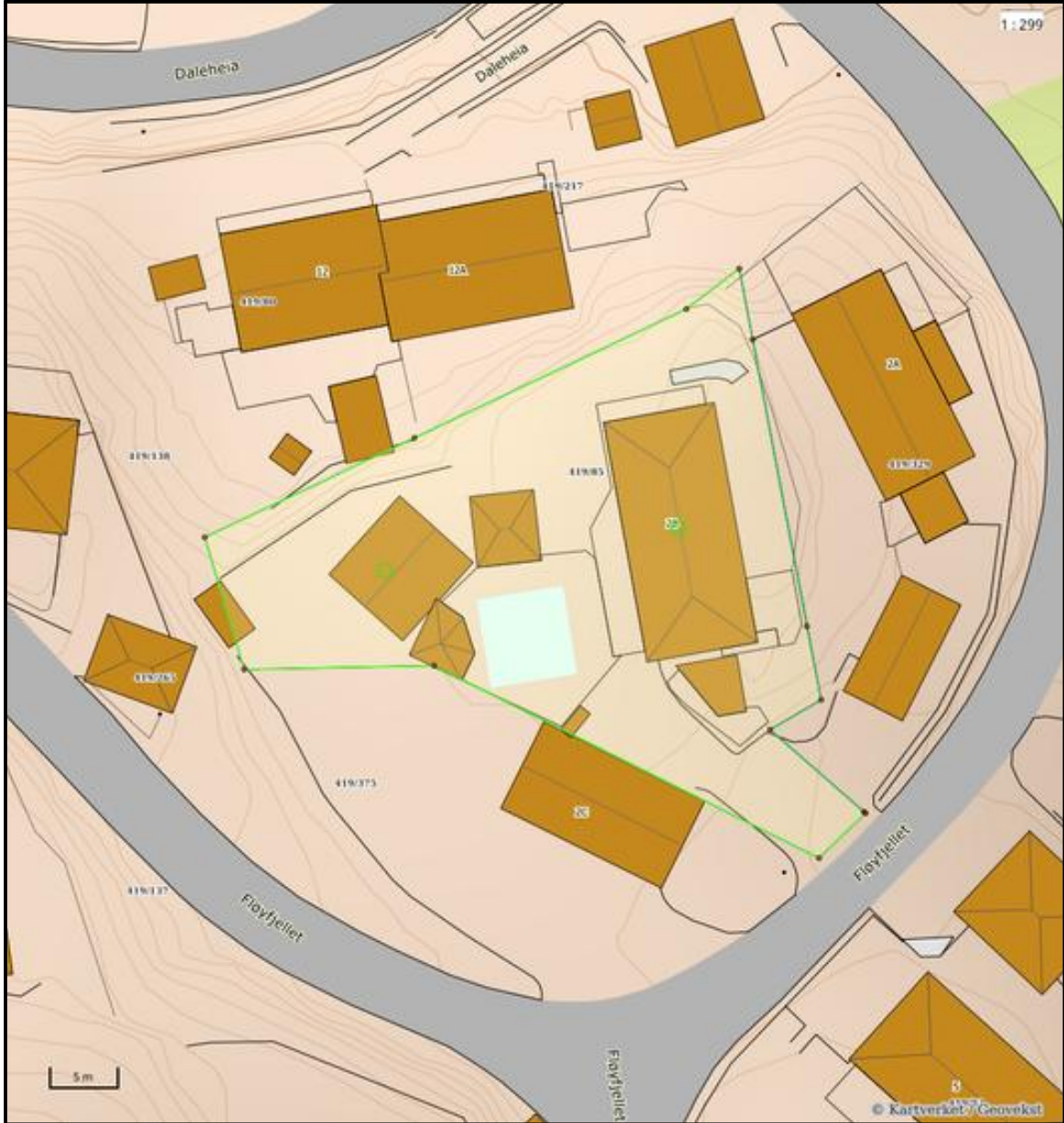
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.06.2025	Avgiver	4204/419/65	-646,2
	Matrikkelført:	19.08.2025	Berørt	4204/419/85	0,0
			Mottaker	4204/419/375	646,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/419/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	02.03.2009	Berørt	4204/419/85	0,0
	Matrikkelført:	02.03.2009	Berørt	4204/419/329	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.08.2005	Avgiver	4204/419/85	-714,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/419/329	714,0
Grensejustering	Forretning:	26.06.1992	Avgiver	4204/419/85	-6,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/419/65	6,0
Grensejustering	Forretning:	26.06.1992	Avgiver	4204/419/65	-127,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/419/85	127,0
Skylddeling	Forretning:	06.04.1973	Avgiver	4204/419/65	-1 582,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/419/85	1 582,0

Gårdsnummer 419, Bruksnummer 85 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Fløyfjellet 2 B	H0101	Bolig	122,0						
Fløyfjellet 2 B	H0102	Bolig	44,0	Kjøkken	1	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:			Rammetillatelse:		17.08.1975	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	166,0		Igangset.till.:		17.09.1975	
Energikilde:			BRA annet:			Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:	166,0		Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):		17.08.1976	
Vannforsyning:						Antall boliger:		2	
Bygningsnr:	169183465					Antall etasjer:		2	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			72,0		72,0				
H01	2		94,0		94,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:			Rammetillatelse:		04.05.2007	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:			Igangset.till.:		04.06.2007	
Energikilde:			BRA annet:	34,0		Ferdigattest:			
Oppvarming:			BRA totalt:	34,0		Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):		04.07.2007	
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:	24495329					Antall etasjer:		1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 419, Bruksnummer 85 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Oversiktskart



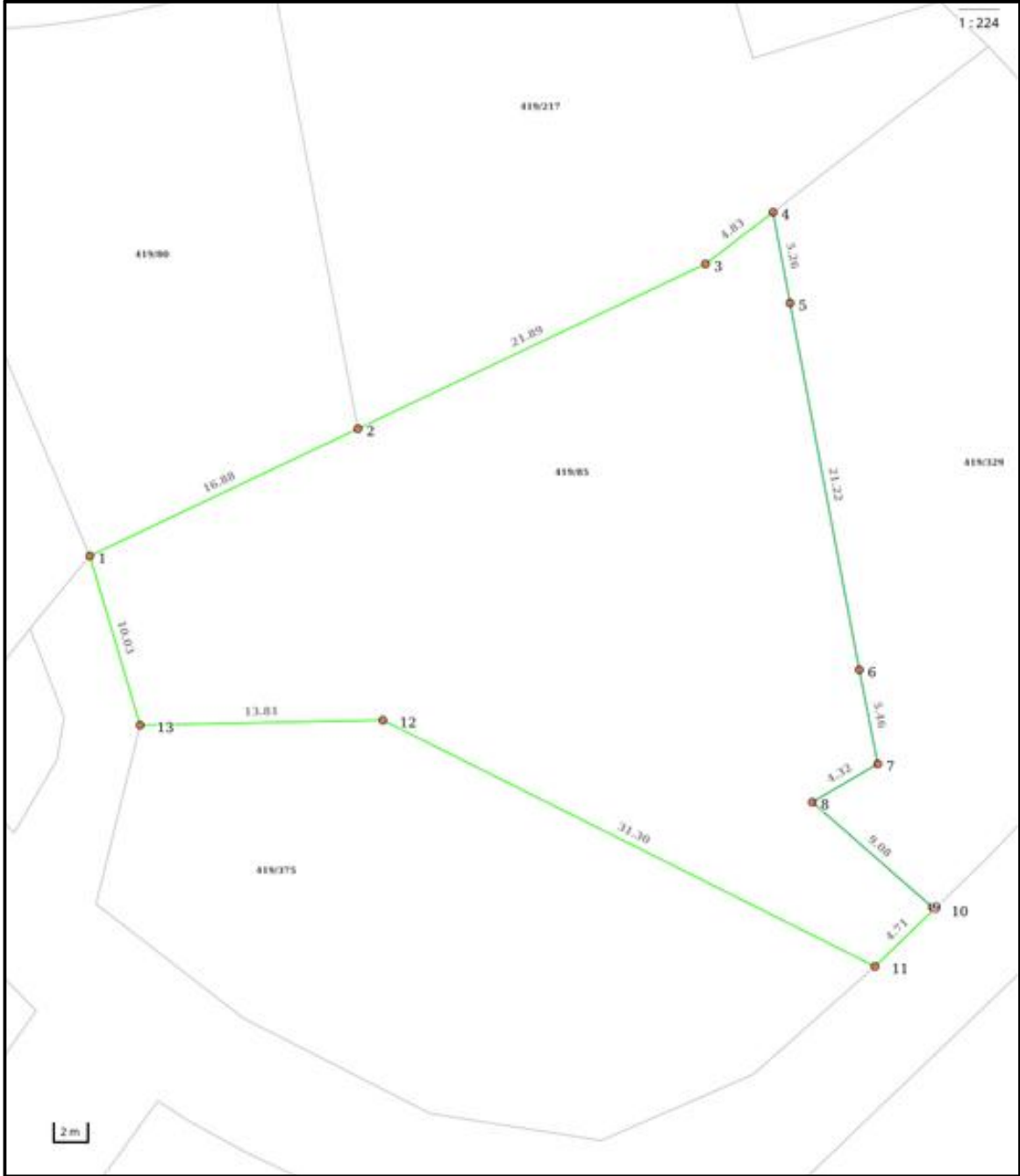
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.07.2026 12:28 – Sist oppdatert 29.07.2026 12:28
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 419, Bruksnummer 85 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	 Punktteste	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.07.2026 12:28 – Sist oppdatert 29.07.2026 12:28
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 419, Bruksnummer 85 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Areal og koordinater

Areal: 988,20m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 438 491,25	430 003,73	16,88m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 438 499,81	430 018,28	21,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 438 510,91	430 037,15	4,83m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Rør
4	6 438 514,18	430 040,71	5,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 438 509,12	430 042,14	21,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 438 488,70	430 047,92	5,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 438 483,46	430 049,44	4,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 438 480,96	430 045,92	9,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 438 475,62	430 053,26	0,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
10	6 438 475,53	430 053,39	4,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 438 471,98	430 050,30	31,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
12	6 438 483,43	430 021,17	13,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 438 481,93	430 007,44	10,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

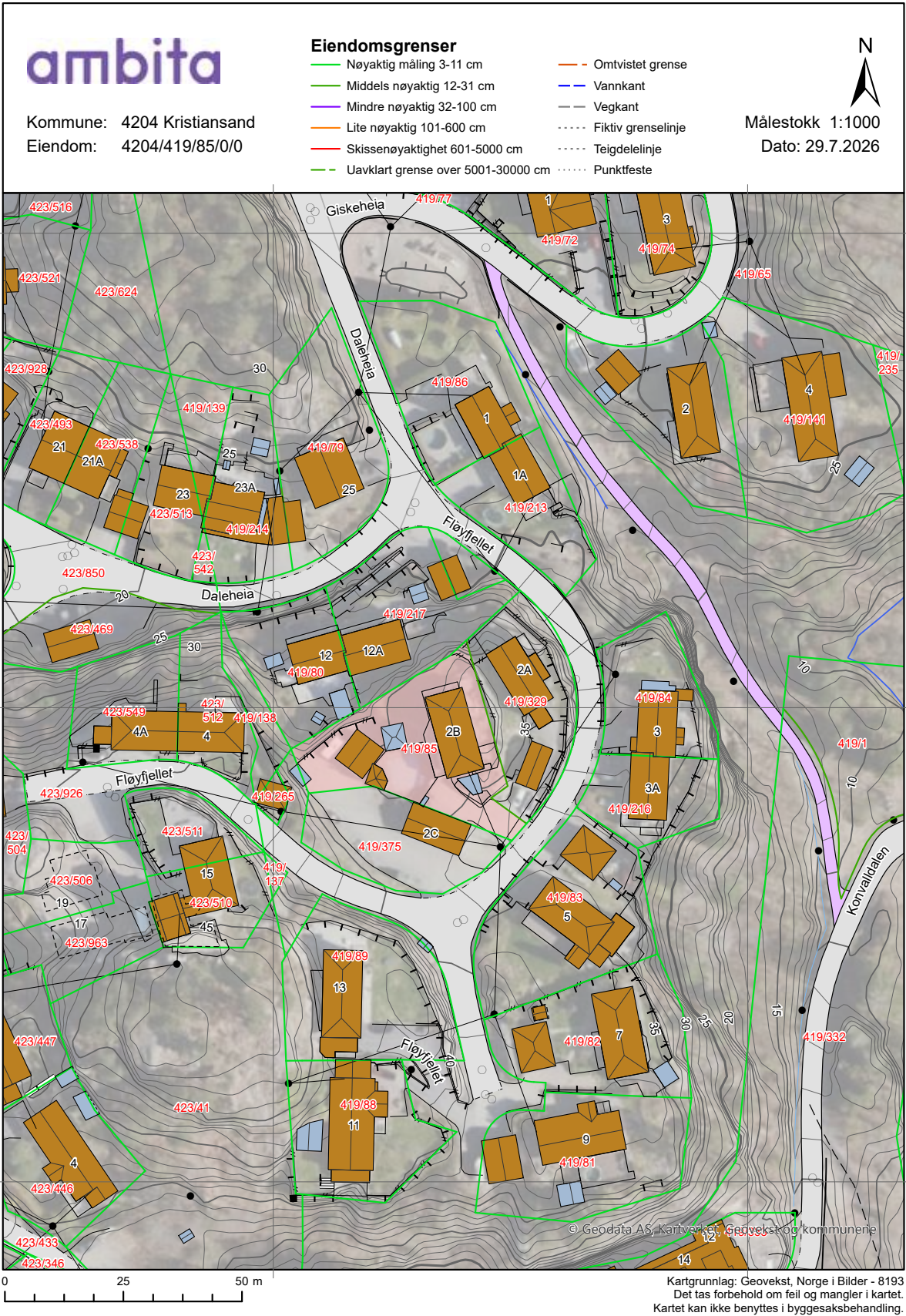
¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

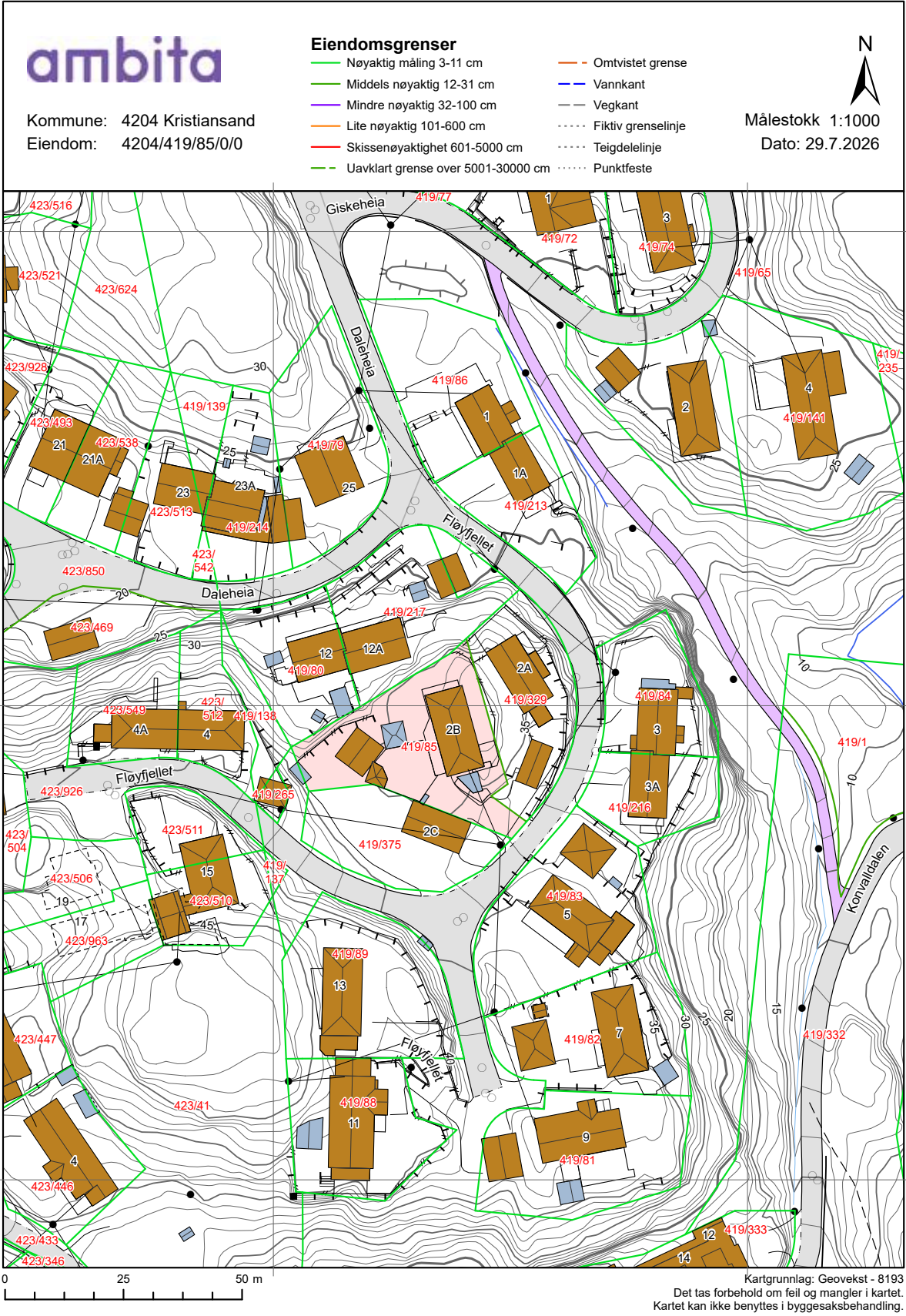
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.07.2026 12:28 – Sist oppdatert 29.07.2026 12:28
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6





Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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/groft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpesurve

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/ spesifiseringer

Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg - ingen avdekkede forhold

KBR gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Status:

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Tilsynet er herved formelt avsluttet.

Formålet med tilsyn var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Med hilsen

Kristiansandregionen brann og redning IKS

Nettside: www.kbr.no

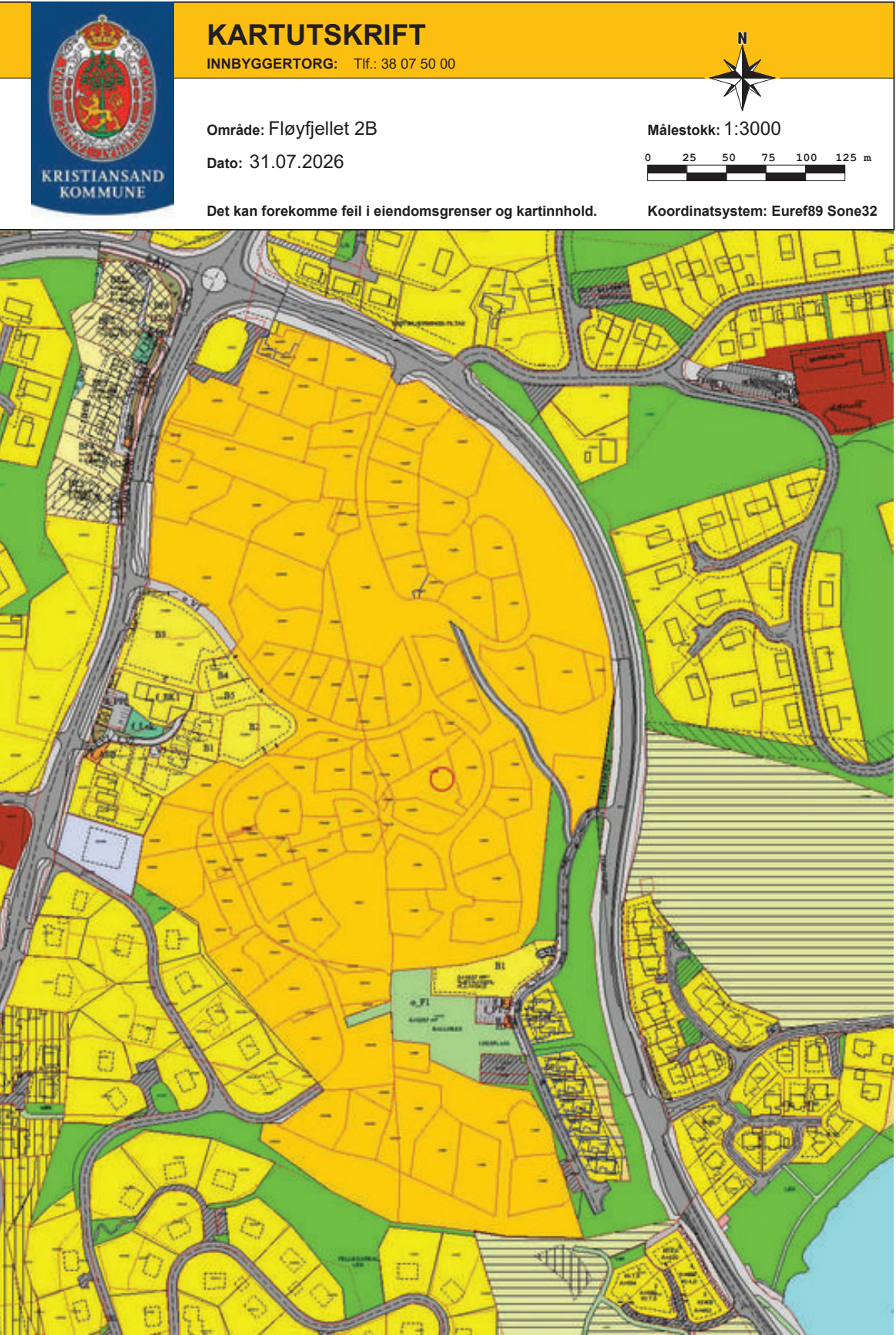
Resultat etter
brannforebyggende tiltak 15.09.2022

Til HANDELAND ALF
EDVARD, TRY INGER
LISE
Gjelder Fløyfjellet 2B- H0101 Ref. saksnr:
2022/29355

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

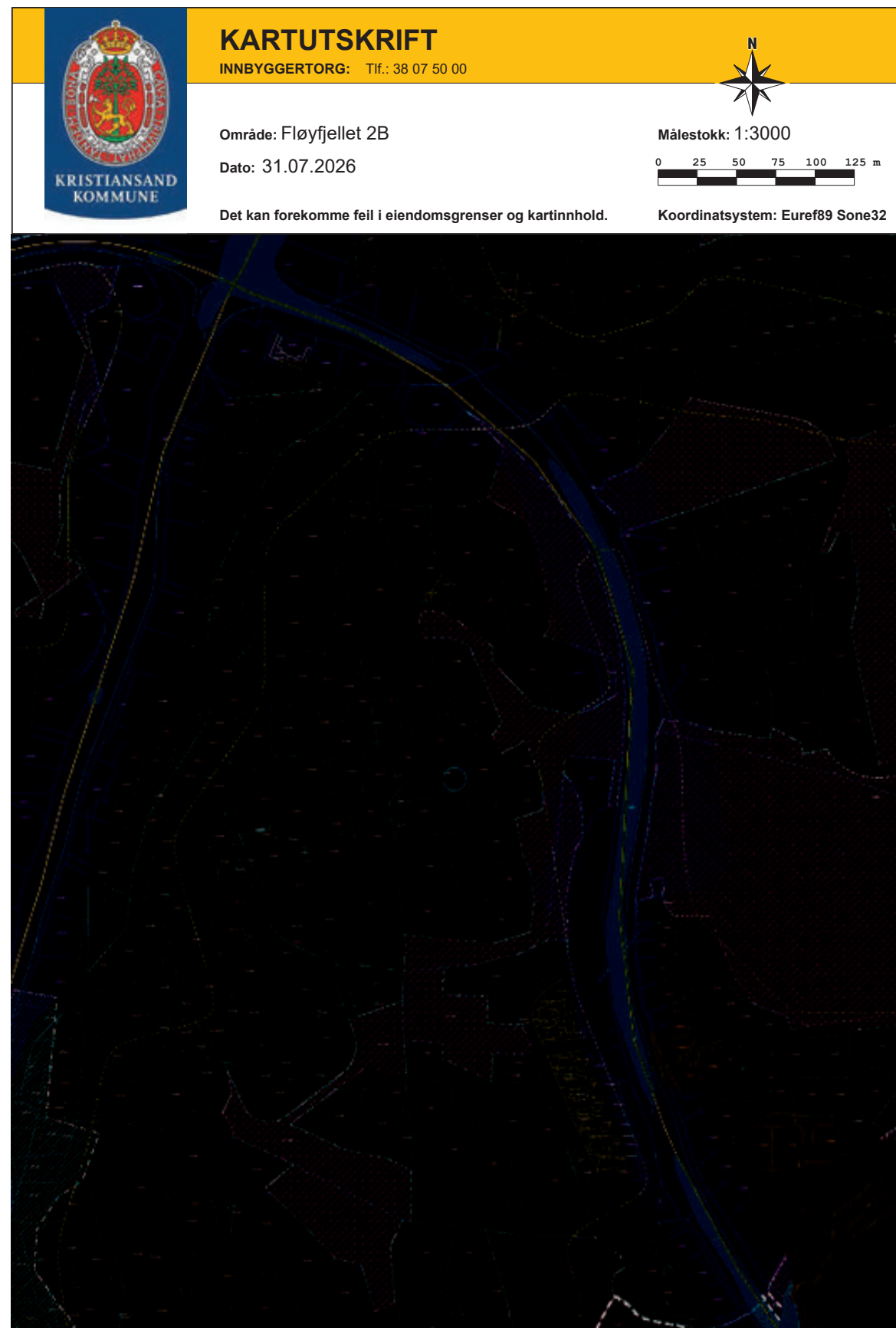
Tiltak: Tilsyn
Status: Utført
Årsak ikke utført:



- 

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
-  Faresone grense
 -  Faresone - Flomfare
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 -  Støysonegrense
 -  Støysone - Rød sone iht. T-1442
 -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
 -  Båndlegginggrense
 -  Båndlegging etter andre lover - nytt
 -  Detaljeringgrense
 -  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 -  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
 -  Sentrumsformål - eksisterende
 -  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting- nytt
 -  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - nytt
 -  Veg - eksisterende
 -  LNFR-areal - eksisterende
 -  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - eksisterende
 -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
 -  Farleder - eksisterende
- 

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
-  Planområde
 -  Planens begrensning
 -  Grense for arealformål
 -  Fjernveg - eksisterende
 -  Hovedveg - eksisterende
 -  Samleveg - eksisterende
 -  Adkomstveg - eksisterende
 -  Gang-/sykkelveg - eksisterende
 -  Gang-/sykkelveg - framtidig
 -  **Abc** Påskrift områdenavn
 -  **Abc** Påskrift arealformål/arealbruk





Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 31.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kristiansand kommune
---------	------------------------------------	-----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 419 Bruksnr.: 85
Adresse: Fløyfjellet 2B, 4640 SØGNE
Referanse: 2400260077

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
-----	---

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 31.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Kristiansand kommune
---------	------------	-----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 419 Bruksnr.: 85
Adresse: Fløyfjellet 2B, 4640 SØGNE
Referanse: 2400260077

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Bebyggelse og anlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Attestert kopi av dok.nr. 1992/7592/93
Attesteringsstidspunkt 2026-07-01 14:46

Side 1 av 2

Kommune

SØGNE

MÅLEBREV

uten grensejustering

☒ med grensejustering

J.nr.

126/92

Målebrev nr.

76/45

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 19	Bnr. 85	Festenr.
	Bruksnavn/adresse FLØYFJELLET 2		
Areal	1703,0 m ²		

Dagbokstempel

REGISTRERT
06 JULI 1992
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 7592

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26. juni 1992
Rekvirent	Søgne kommune v/boligkonsulenten for 19/65 og Leif Fiskå for 19/85.
Bestyrer	avd.leder Karsten Øydne
Forretning	Kartforretning med grensejustering mot gnr.19, bnr.65 - kontorforretning. Ved justeringen avstår gnr.19, bnr.65 127 m ² til gnr.19, bnr.85, mens gnr.19, bnr.65 får tilmålt 6 m ² veigrunn fra gnr.19, bnr.85. Det økonomiske er gjort opp ved justeringen. Det utstedes nytt målebrev som viser grensene etter justeringen. Tidligere målebrevnr.1/21 utgår.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Søgne,	26.06.1992	Karsten Øydne	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr. 7592 Tinglyst. 06.07.1992 Emb. 093

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814

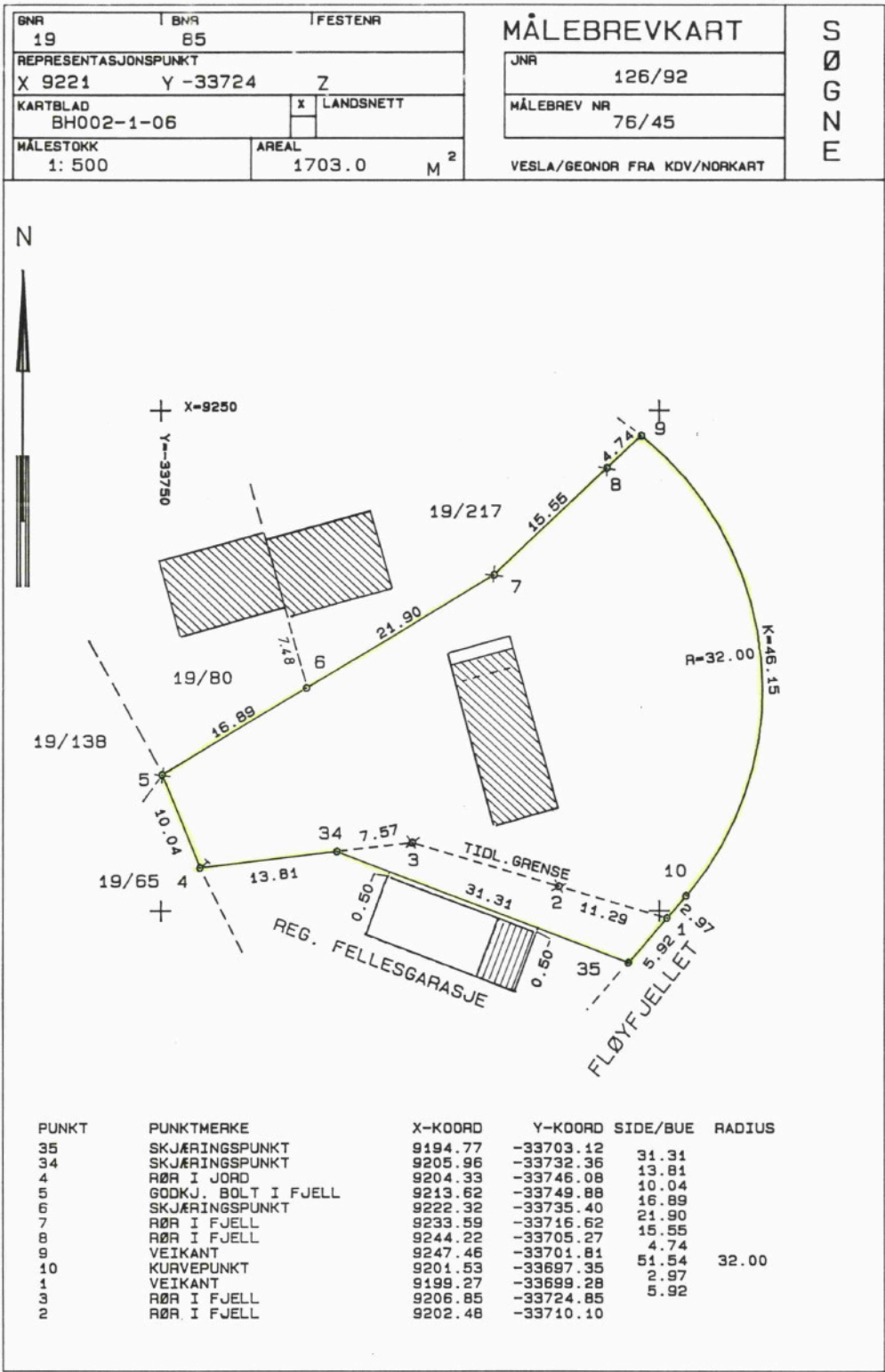
Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo

2-87



Attestert kopi av dok.nr. 1992/7592/93
Attesteringsstidspunkt 2026-07-01 14:46

Side 2 av 2





Attestert kopi av dok.nr. 2017/1110841/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 14:46

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): HILDE HUSMO	Plass for tinglysingsstempel Doknr.: 1110841 Tinglyst: 10.10.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: FLØYFJELLET 2A	
Postnummer: 4640 Poststed: SØGNE	
Fødselsnr./Org.nr.: 30.12.74 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn GUNNAR ENGBE Elin Brufjell Engbu	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 020676 010783

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1018	SØGNE KOMMUNE	19	85		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1018	SØGNE KOMMUNE	19	329		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 9/10-17	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Gunnar Engbu Elin Brufjell Engbu
-----------------	--



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1110841/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 14:46

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
BRUKSRETT FOR Å KJØRE OVER NABOENS GÅRD. DETTE FOR Å KOMME INNTIL VÅRES GÅRD/GARASJE.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Søgne 9/10-17	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Gunnar Engbu Elin Brufjell Engbu

- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Honefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 2017/1110841/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 14:46

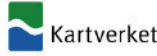
Side 3 av 3



= INNKØRSEL TIL NABO FLØYFJELLET 2 B



FLØYFJELLET 2 A
= VÅRES GARASJE/PARKERING - SOM VIST PÅ PHOTO SÅ MÅ VI
KRYSS/KØRE PÅ NABOEN SIN INNKØRSEL FOR Å KOMME TIL
VÅR TOMT/PARKERING.



Attestert kopi av dok.nr. 2005/23428/93
Attestingstidspunkt 2026-07-01 14:29

Side 1 av 2

TINGLYST

13 DES. 2005

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR. 23428

ERKLÆRING OM VEIRETT

Eier av gnr 19, bnr 65 i Søgne gir herved nåværende og senere eiere av gnr 19, bnr 85 i Søgne veirett over 19/65 inn til 19/85 som slik vist på omstående kartutsnitt datert 24.08.05.

Eier av 19/85 må selv bekoste og vedlikeholde, herunder brøyte, adkomsten inn til 19/85. Snøopplag må ikke hindre adkomst til bygde garasjer på 19/65.

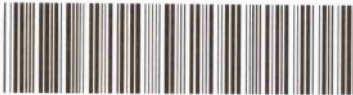
Nærværende erklæring kan tinglyses som hefte på gnr 19, bnr 65 i Søgne.

Søgne, den 03.11.05.



Eli D. Løite

Eli D. Løite
Ordfører
Eier av gnr 19, bnr 65

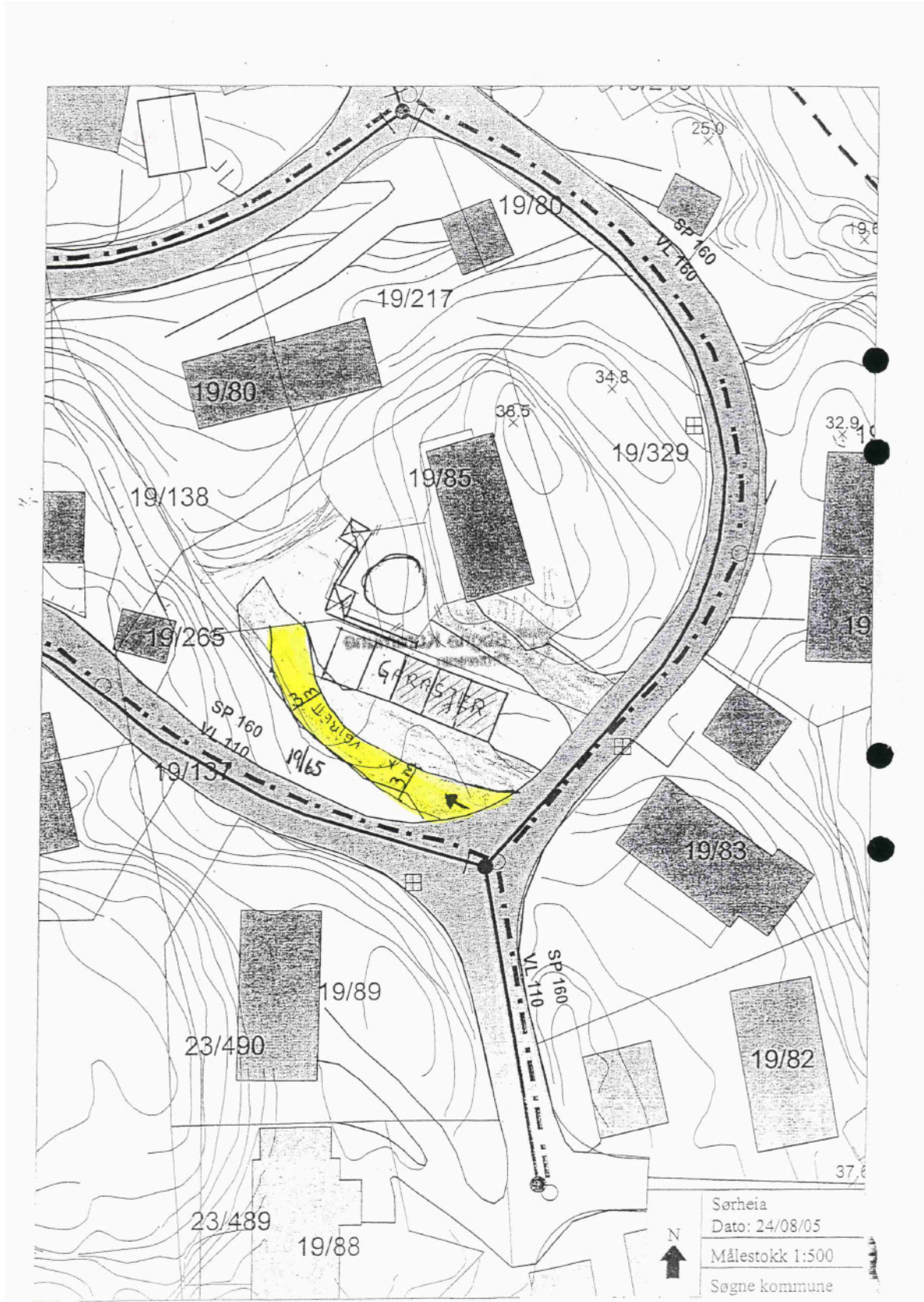


Doknr: 23428 Tinglyst: 13.12.2005 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

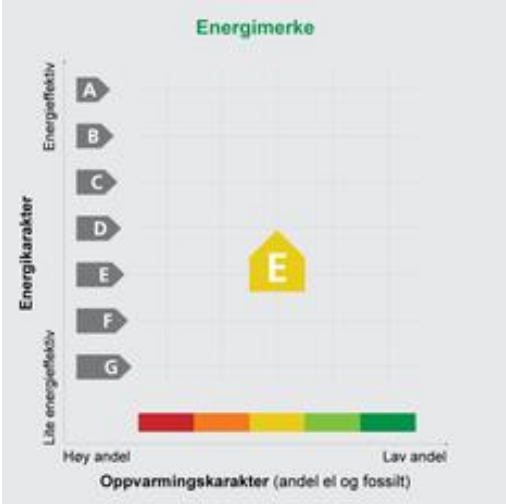


Attestert kopi av dok.nr. 2005/23428/93
Attesteringsstidspunkt 2026-07-01 14:29

Side 2 av 2



Adresse	fløyfjellet 2b
Postnr	4640
Sted	4640
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	19
Bnr.	85
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1239173
Dato	18.03.2021



Innmeldt av	Gunnar Engebu
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimærket angir boligens energistandard. Energimærket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimærket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av kaldt loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerer varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: fløyfjellet 2b	Gnr: 19
Postnr/Sted: 4640 4640	Bnr: 85
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 18.03.2021 18:24:44	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1239173	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Gunnar Engebu	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 11: 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 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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 varmeelementer 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

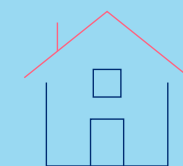
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. 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 derfor 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fløyfjellet 2B, 4640 SØGNE. Gnr. 419, bnr. 85, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260077
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no