

# LUNDE/SØGNE

LONEVEIEN 74, 4642 SØGNE

Innholdsrik enebolig m/ sentral beliggenhet- Garasje m/ EL-lader, verksted - Skjermede uteområder



Prisantydning: 3 790 000,- + omk

exbo



## Meglernes kommentar

Exbo v/ Didrik Hagel Pedersen har gleden av å presentere Loneveien 74! En innholdsrik enebolig over 3 plan som byr på mange gode kvaliteter. Her får du bl. a. garasje med elbillader og verksted, skjermede uteområder, 2 bad og 4 soverom, 2 stuer, stue med zip-screens, moderne kjøkken, godt med oppbevaringsmuligheter og mye mer!

Innhold: 1.etg: Vindfang, gang, 2 sov, bad, stue, kjøkken. Loft: Loftstue, 2 sov. U.etg: Vaskerom, gang, 3 boder, bad, garasje og verksted/bod.

Beliggende sentralt på Lunde med kort vei til skoler og barnehager, samt dagligvarebutikk på Lunde! Gode turmuligheter for den aktive, samt badeplasser i Lundeelva. Ellers kort vei til Tangvall med et rikelig utvalg av butikker og andre nødvendige tjenester.

En flott familiebolig som bør oppleves - velkommen til visning!

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Loneveien 74       |
| <b>Prisantydning</b>   | 3 790 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 110 540,-          |
| <b>Totalpris</b>       | 3 900 540,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 203/257 kvm        |
| <b>Eierform</b>        | Eiet               |
| <b>Byggeår</b>         | 1980               |
| <b>Tomt</b>            | 646.5 kvm          |
| <b>Soverom</b>         | 4                  |

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHold



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

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

|    |                       |
|----|-----------------------|
| 4  | Salgsoppgave          |
| 44 | Egenerklæring         |
| 49 | Tilstandsrapport      |
| 78 | Energiattest          |
| 84 | Kart                  |
| 87 | Nabolagsprofil        |
| 92 | Boligkjøperforsikring |
| 94 | Budskjema             |



**OM BOLIGEN****Areal**

BRA - i: 203 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 257 kvm

TBA: 26 kvm

**Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje/kjeller

BRA-i: 46 kvm.

BRA-e: 45 kvm.

1. etasje

BRA-i: 111 kvm.

BRA-e: 9 kvm.

Loft

BRA-i: 46 kvm.

**TBA fordelt på etasje**

1. etasje

20 kvm

Loft

6 kvm

**Ikke målbare arealer**

12 kvm på loft.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Åpent areal er terrasser/verandaer og må ses på som omtrentlig.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

646.5 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt som har ulike nivåer med plen, hekk, beplantning, hagestue og terrasse/veranda. Gårdsplass anlagt med belegningsstein hvor det er anlagt en carport med enkel konstruksjon og utvendig bod.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til langs Loneveien på Lunde i Søgne. Herfra er det kort vei og gangavstand til

både Lunde skole og Tinntjønn skole, mens nærmeste barnehage ligger ca. 5 minutters kjøring unna. På Lunde finner du også Coop Extra, bensinstasjonen «Tappen» og slakter.

Området byr på gode turmuligheter, og for den badeglade er Lundeelva en fin mulighet på varme sommerdager.

Det er kun ca. 4 minutters kjøring til Tangvall, hvor du finner et godt utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige nødvendige tjenester. Kristiansand sentrum ligger ca. 17 minutters kjøring unna.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Takst-Ingeniør Frank Severinsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Selger**

Jan Rune Bugge

**Byggemåte**

Se boligsalgsrapport.

**Innhold**

Enebolig:

1. etasje:

BRA-i 111 kvm: Vindfang, gang, soverom 1, garderobesrom/bod, soverom 2, bad, stue, kjøkken.

BRA-e 9 kvm: Utvendig bod/hagestue.

TBA 20 kvm: Terrasse/veranda.

Loft:

BRA-i 46 kvm: Loftstue, soverom 1, soverom 2.

TBA 6 kvm: Balkong.

U.etg/kjeller:

BRA-i 46 kvm: Trappegang, gang, bad, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom.

BRA-e 45 kvm: Garasje, verksted/bod.

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

- Eier har bygget ut hjørnet mot nord hvor det i hovedetasje er garderobesrom/bod, dette er ikke på godkjente tegninger.
- I u.etg/kjeller er vegg i garasjen flyttet lengre inn slik at garasjen er lenger og innvendig bod mindre. Flytting/endring av vegg kan være søknadspliktig, f.eks. dersom det er en bærevegg.
- Hagestuen er ikke byggemeldt og fremgår ikke av fremlagte tegninger. Byggestatus bør avklares med kommunen da tiltaket kan være søknadspliktig.
- Utvendig bod og halvtak på tomten er heller ikke søkt om eller foreligger på godkjente tegninger. Tiltakene kan være søknadspliktige.

## Standard

Takstmannens konklusjon:

Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

Boligen har takteking av betongtakstein og undertak av Sutamplater på begge takdelene. Den eldste takdelen er fra 1979, mens taket over påbygget er fra 1985. Takteking og undertak er etter opplysningene fra disse byggeperiodene. Taket er besikket fra tilgjengelige steder, og undersiden av undertaket er undersøkt i tilgjengelig loftsrom over stue/kjøkken. Boligen har takrenner av plast, nedløp og beslag ved takfot, overganger og skorsteiner. Pipe og lufterør føres over tak. Renner og beslag fremstår i hovedsak som eldre. Det er ikke montert snøfangere på taket. Takkonstruksjonen er utført med sperrer av tre og Sutamplater som undertak. Boligens opprinnelige del er fra 1979, mens den innredede loftsetasjen er fra 1985. Loftet over stue og kjøkken er undersøkt fra tilgjengelige områder. Over den innredede loftsetasjen er konstruksjonen i hovedsak skjult bak innvendig kledning. Over stue/kjøkken er det tilgang til loft fra luke i taket på kjøkkenet. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, med både liggende og stående bordkledning. Vegger og kledning er i hovedsak fra byggeperiodene 1979 og 1985. Boligen har i hovedsak

trevinduer fra 1979 og 1985. De fleste vinduene som ble prøvd, lot seg åpne og lukke uten vesentlige problemer. Boligen har ytterdører og balkongdører i tre, flere med glassfelt. Dørene er av ulik alder. Over kjellerdøren på gavlveggen har eier montert et glass/pvc-tak. Boligen har terrasse mot nord, terrasse ved utestuen og veranda mot syd med rekkverk i loftsetasjen. Terrassene er oppført i tre. Rekkverket på loftsverandaen er målt til ca. 0,88 m. Eier opplyser at det er lagt tjærepapp på gulvet på loftsverandaen som værbeskyttende sjikt. Oppbyggingen under pappen og tilslutninger mot vegg og ytterkant er ikke kontrollert. Pappens funksjon som vanntett tekking er derfor ikke vurdert. Fra gårdsplassen er det utvendige trapper i betong opp til uteområdene på begge sider av boligen. Trappene har håndløpere/rekkverk i tre. Utestuen er oppført inntil boligens sørgavl med trekonstruksjon, store glassflater og tak med takstein. Eier opplyser at den er oppført som egeninnsats, er delvis isolert og ikke står på den eldre treplattingen ved siden av. Ifølge eier har utestuen egen understøttelse mot betong ved hjørnene, mens østveggen er anlagt mot betongplattning. Eier opplyser også at en fagperson beregnet drageren over glassfasaden, men beregningen er ikke fremlagt. Fundamentering, innfestinger og øvrige tildekkede konstruksjoner var ikke tilgjengelige for kontroll ved befaringen, blant annet fordi terrassen er bygget inntil utestuen.

### INNENDIG

Boligen har gulv med ulik alder og utførelse. Det er blant annet furugulv på loftet og i trapperom, parkett i stuen, laminat i enkelte soverom og boder samt betonggulv i vaskerommet. Gulvet på kjøkkenet ble skiftet i 2013. Gulv i våtrom er omtalt under de enkelte rommene. Innvendige vegger og himlinger har hovedsakelig panel, dels malt og dels ubehandlet. Enkelte rom har malte plate- eller tapetserte veggflater. På loftet er det i hovedsak panel på vegger og skråhimlinger. Overflater i våtrom er omtalt under de enkelte rommene. Eier opplyser at deler av veggen bak en stor veggseksjon i stuen ikke er malt tilsvarende øvrige veggflater. Området var tildekket av møbelet og ble ikke undersøkt ved befaringen. Forholdet gjelder overflatebehandling og må påregnes dersom veggseksjonen fjernes. Etasjeskillene antas i hovedsak å være utført som trebjelkelag fra boligens opprinnelige

byggeår og ombyggingen i 1985. Konstruksjonene er i stor grad tildekket og er vurdert ut fra synlige flater. Gulvet på loftet ble kontrollert med laser. Det ble ikke registrert nevneverdige skjevheter på loftet. Det er noe knirk i kjøkkengulvet, men årsaken er ikke undersøkt. Bjelkelag og andre skjulte bærende deler kunne ikke vurderes direkte. Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak. Boligen har vedovn i stuen og et eldre ildsted på loftet, begge med plate på gulvet. Det foreligger rapport fra brannforebyggende tilsyn 21.03.2023. Ved tilsynet ble det ikke avdekket avvik eller feil som vesentlig øker brannrisikoen. Kjelleren inneholder blant annet boder, gang, trapperom, verksted og garasje. Veggene er dels synlige, pussede Leca-murer og dels kledd med trepanel. Det er betonggulv i blant annet verksted og garasje. Ved hulltaking i en panelkledd vegg i kjelleren ble det målt ca. 14 vektprosent fukt i treverket. Det ble ikke registrert forhøyet fukt på dette kontrollstedet. Veggen fremstod uten isolasjon i området som ble undersøkt. Vaskerom og bad vurderes separat. Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre. Dørene har karmer og dørblad av tre. I det tilgjengelige loftsrommet ble det observert små, mørke partikler og noe forskjøvet isolasjon. Det ble ikke observert levende skadedyr ved befaringen.

## VÅTROM

### Våtrom › Hovedetasje › Bad

Badet har flislagt gulv med varmekabler, trepanel på hoveddelen av veggene og baderomsplater i hjørnet ved dusjkabinettet. Eier opplyser at det ble støpt nytt gulv og lagt varmekabler i 2005. Eksisterende rør og sluk ble beholdt. Det er fremlagt dokumentasjon på installasjon av varmekabler, datert 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på slukløsning, tettesjikt eller øvrig oppbygging av våtrommet. Dokumentasjonen for varmekablene gjelder derfor ikke badet som helhet. Eier opplyser å ha gjort deler av flis og murarbeidet som egeninnsats. Veggene har baderomsplater i hjørnet ved dusjkabinettet og ellers trepanel med gulvlist. Himlingen har malte plater. Flislagt gulv med varmekabler. Eier opplyser at gulvet ble støpt på nytt i 2005. Eldre sluk ble beholdt da nytt gulv ble støpt. I sluket er det en ukjent løsning med forhøyningsring som er fuget. Badet har nyere dusjkabinett. Servant, toalett og innredning er av eldre dato, men fremstod i god stand

ved befaringen. Rør og sluk ble ifølge eier ikke skiftet da gulvet ble fornyet. Normalt vedlikehold og kontroll av tilkoblinger anbefales. Badet har naturlig avtrekk via ventil i himlingen, ført over tak, samt vinduer som kan åpnes. Det er ikke mekanisk avtrekk.

### Våtrom › Kjeller › Bad

Badet er fra boligens opprinnelige byggeperiode, men er senere delvis oppgradert. Det er lagt fliser på gulvet, montert baderomsplater på deler av veggene, nyere dusjkabinett og mekanisk avtrekksvifte. Omfang og tidspunkt for arbeidene er ikke dokumentert. Eldre gulvbelegg er synlig under dusjkabinettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av gulv, tettesjikt, sluk eller montering av baderomsplatene. Det kan derfor ikke fastslås hvilke deler av badet som ble fornyet da flisene ble lagt. Veggene har i hovedsak baderomsplater. Veggen ved innredningen har trepanel. Himlingen har panel. Flislagt gulv med varmekabler. Termostaten er skiftet i nyere tid. Under dusjkabinettet er det synlig eldre gulvbelegg, og flisene synes å være lagt over dette. Det er oppbygning i gulvet rundt sluket under kabinettet. Eldre sluk er plassert under dusjkabinettet. Det gamle gulvbelegget er synlig i dette området. Badet har nyere dusjkabinett og toalett. Servant og deler av innredningen er av eldre dato, men fremstod i god stand ved befaringen. Synlige tilkoblinger og avløp bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer. Badet har mekanisk avtrekksvifte ført gjennom ytterveggen.

### Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Vaskerom i kjeller, i hovedsak med utførelse fra byggeåret. Rommet har malt betonggulv med sluk, malte veggflater og panel i himlingen. Det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning med benkeplate, mekanisk avtrekk samt dør til det fri og fast vindu. Rommet fungerer som vaskerom ved dagens bruk, men gulv og overganger er ikke utført som en dokumentert vannnett våtromsløsning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsutførelse, slukløsning eller tettesjikt. Innredning og enkelte installasjoner er av nyere dato, men årstall og omfanget av arbeidene er ikke dokumentert. Veggene har malte overflater, og himlingen har panel. Overflatene fremstod uten synlige fuktskader ved befaringen. Malte veggflater er ikke dokumentert som vannnett sjikt; dette er vurdert under «Vannnett sjikt, membran og sluk». Gulvet består av malt betong med sluk. Det ble observert

svakt fall i retning sluket, men fallet er ikke målt. Det er terskel ved døren. Gulvet har enkelte merker og ujevnheter i overflaten. Manglende vanntett sjikt vurderes under eget punkt. Vaskerommet har malt betonggulv med sluk. Det er ikke påvist membran eller annet vanntett sjikt på gulvet. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og innredning med benkeplate. Synlige vann- og avløpsrør er ført åpent på vegg. Innredningen er av nyere dato og fremstod uten synlige vesentlige skader ved befaringen. Rørinstallasjonene vurderes også under rapportens egne punkter for vann- og avløpsledninger. Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ble ifølge eier oppgradert i 2013 og har innredning fra Sørlandskjøkken. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap samt kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Plasseringen av vann- og avløpsrør ble ifølge eier ikke endret ved oppgraderingen. Innredningen fremstår i god stand, uten vesentlige synlige avvik. Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilatoren har avtrekk gjennom yttervegg. Badet i hovedetasjen har naturlig avtrekk via ventil i himlingen, mens badet i kjelleren og vaskerommet har mekaniske avtrekksvifter. Det ble ikke observert synlige tegn til vesentlige ventilasjonsproblemer ved befaringen. Luftmengder og avtrekkskapasitet er ikke målt. Avtrekket fra badet i hovedetasjen er vurdert særskilt under våtrom. Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe fra Fujitsu med innedel i stuen. Merkingen på innedelen viser 2010. Utedelen er montert ved kjellerveggen, bak en skjermkasse. Varmtvannsbereder av typen CTC Ferro Fil R-200 T er plassert på vaskerommet i kjelleren. Merkeskiltet oppgir 194 liter, 2 000 W og produksjonsmerking «18/07». Jeg tolker dette som at berederen er fra 2007. Berederen står på betonggulv med sluk i rommet. Eier opplyser at elektrisk arbeid på boligen er utført av elektrikere. Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon fra flere

elektroforetak. Blant dokumentene er samsvarserklæringer fra Søgne Elektriske AS for arbeider i 2005 og 2006, herunder sikring/inntak, og for egen kurs til varmepumpe og termostat til varmekabler i vaskerom i 2010. Det foreligger også samsvarserklæring og kontrollskjema fra Elektrotema Agder AS for arbeid på målerarrangement og sikringsskap i 2011. AB Elektrisk AS har fremlagt samsvarserklæring for ombygging av elektrisk anlegg i forbindelse med kjøkkenet i 2013 og for montering av utvendig stikkontakt i utestuen i 2020. Sikringsskapet er oppgradert, og det er observert et eget mindre sikringsskap på loftet. Det er montert elbillader i garasjen. Kursfortegnelsen omtaler elbillader, og det foreligger monteringsanvisning for laderen. Blant dokumentene som er gjennomgått, er det ikke identifisert en egen samsvarserklæring som uttrykkelig gjelder installasjonen av elbilladeren. Dette bør avklares med eier eller utførende elektroforetak. Boligen er oppført i 1979. Det er registrert røykvarsler og håndslukkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring. Loftet har to soverom med vinduer på gavlveggen. Fra begge soverommene er det adkomst via loftstuen til innvendig trapp og dør ut til balkong, i samsvar med planløsningen vist på tegning fra 1985. Eier opplyser at det er satt opp stige ved gavlveggen under soveromsvinduene.

#### TOMTEFORHOLD

Eier opplyser at tomten er sprengt ut. Grunnforholdene under bygningen er ikke dokumentert og kunne ikke undersøkes ved befaringen. Dreneringen opplyses å være fra byggetiden. Det er ikke dokumentert hvilken fuktsikring som er lagt utvendig på grunnmuren. Kjelleren fremstod tørr ved befaringen. Drenering og fuktsikring under terreng kunne ikke kontrolleres direkte. Grunnmuren er oppført av Leca-blokker og pusset utvendig. Eier opplyser at murarbeidet er utført som egeninnsats. Fundamentene ligger skjult og kunne ikke undersøkes ved befaringen. Eiendommen har forstøtningsmurer av betong langs

veien og naturstein ved innkjørselen. Beplantning dekker deler av murene, slik at disse områdene ikke kunne vurderes fullt ut. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte arealer. Eier opplyser at tomten er sprengt ut. Terrenget har nivåforskjeller, med fjellskjæring tett på boligen enkelte steder. Eier opplyser at boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger legges til grunn å være fra byggetiden, da det ikke er opplyst om utskifting. Materiale, trasé og håndtering av overvann og drensvann er ikke dokumentert. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke kontrollert. Ifølge eiers egenerklæring ligger det en tom glassfibertank for kloakk på ca. 9 m<sup>3</sup> nedgravd under terrassen bak huset. Tanken ble benyttet før eiendommen fikk tilknytning til offentlig avløp. Tanken er ikke inspisert.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

Presisering:

- Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ifølge eier innlagt fiber.

### **Parkering**

Parkering i garasje og tomten for øvrig.

### **Forsikringsselskap**

Frende

### **Polisenummer**

647476

### **Radonmåling**

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i

utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

### **Diverse**

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport Frank Severinsen, samt selgers egenerklæring.

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

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

Det opplyses om at det i dag foreligger avtale med Sector alarm og at denne kan fortsettes eller avsluttes etter ønske.

Det er montert elektriske Zip-screens på stuevinduerne vendt mot syd.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn, ellers elektrisk.

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

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

### **Info strømforbruk**

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

### **Energikarakter**

D

## Energifarge

Gul

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

### Kommunale avgifter

Kr 10 504

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 10 504,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer). Dette omfatter: Vann og avløp som varierer etter forbruk, abonnementsgebyrer for vann og avløp, eiendomsskatt og feie- og tilsynsgebyr.

Det er montert vannmåler og forbruk vil variere.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 3 608,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer).

Renovasjon er beregnet for 2026 å utgjøre kr. 3 291,60. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

### Formuesverdi primær

Kr 1 044 335

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 177 340

### Formuesverdi sekundær år

2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 471, bruksnummer 33 i Kristiansand kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/471/33:

14.02.1979 - Dokumentnr: 2152 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning

14.02.1979 - Dokumentnr: 2153 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:95  
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

24.04.1979 - Dokumentnr: 4935 - Best. om vann/  
kloakkledn.

05.11.1987 - Dokumentnr: 16939 - Erklæring/avtale  
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.  
byggegr.bestem.

09.08.1993 - Dokumentnr: 11313 - Skjønn  
Gjelder kloakkledning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1994 - Dokumentnr: 875 - Målebrev  
Veigrunn gnr.202 bnr.9  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1979 - Dokumentnr: 2153 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:95  
Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

28.02.1979 - Dokumentnr: 2808 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:206  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold  
til Bygningsloven

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse datert,  
14.02.1980.

Det foreligger tillatelse til å legge avkjørsel fra offentlig  
vei, datert 17.06.1980.

Det foreligger også byggetillatelse for påbygg av bolighus  
datert 22.05.1985.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest,  
som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig  
sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra  
tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har  
uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er  
det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i  
henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd.  
Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil  
det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om  
ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og kloakk.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger under "Kommuneplanens arealdel  
2024-2035 Kristiansand kommune"

Eiendommene er videre regulert under  
"REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
REGULERINGSPLAN KROGAN", PlanID 19860617  
sist behandlet 10.05.2022.

Reguleringsformål: bolig.

Deler av eiendommen ligger i hensynssone T3 Flom.

### **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må  
kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan  
det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt  
tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen  
og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt  
brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og  
skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper  
regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter  
overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal

slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

## Overtakelse

Etter nærmere avtale. Vennligst sett inn ønsket overtakelse i budskjema.

## Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene

skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

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

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
94 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
95 840,00 (Omkostninger totalt (uten  
Boligkjøperforsikring))  
110 540,00 (Omkostninger totalt (med  
Boligkjøperforsikring))

-----  
3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))  
3 900 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

-----

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 110 540

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Meglers vederlag**

Provisjon:

1,30 % i provisjonsats gitt prisantydning utgjør 49 270,-

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

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

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket ( grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk \* 7 og sikringsobligasjon kr 545,- )

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 98 328,-

### **Oppdragsansvarlig**

Didrik Hagel Pedersen

Eiendomsmegler

[dhp@exbo.no](mailto:dhp@exbo.no)

Tlf: 994 43 800

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39

4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

09.10.2026















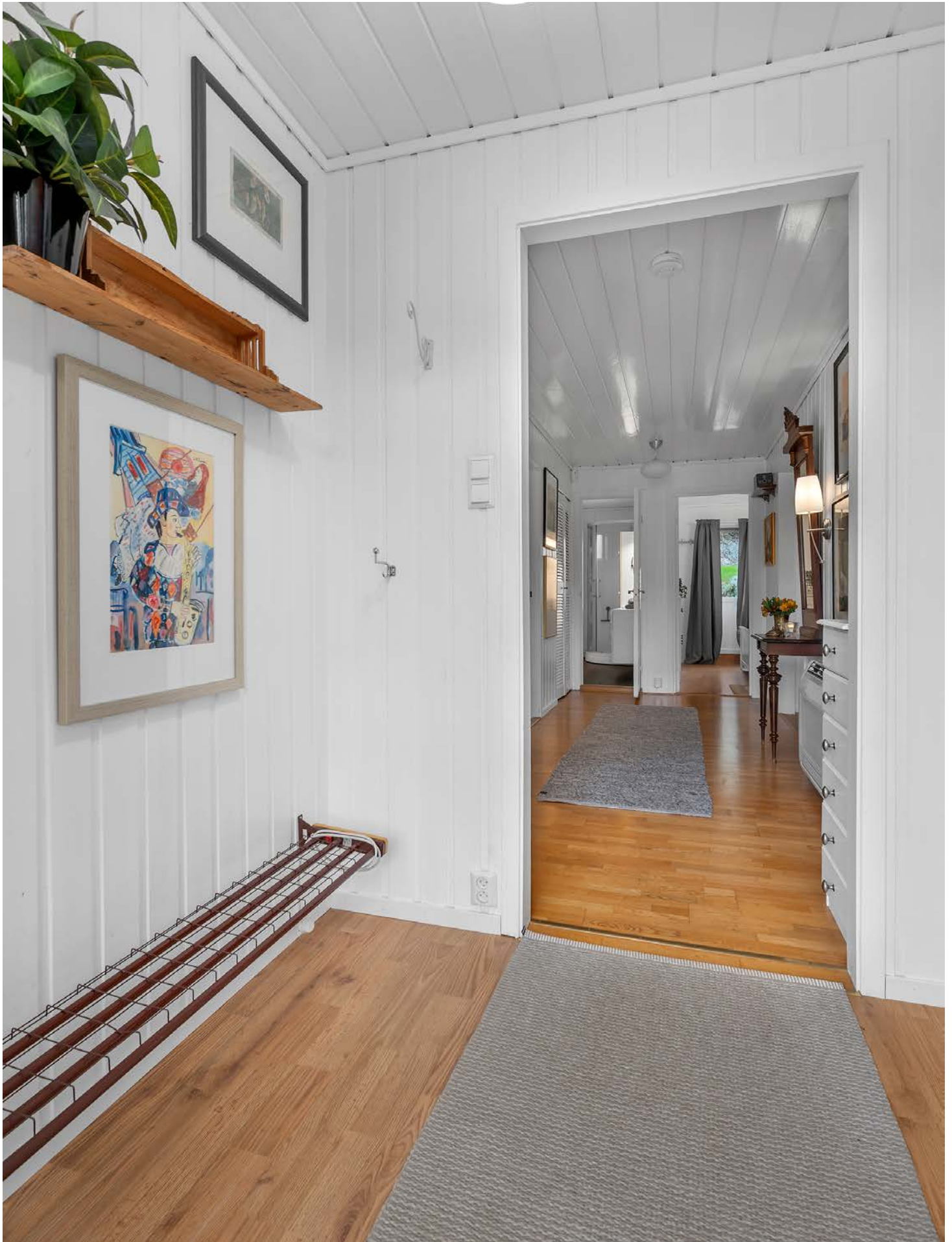






Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.  
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



























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











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











Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| EXBO Søgne  |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 1007260068  |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Jan Rune Bugge |

|              |        |
|--------------|--------|
| Gateadresse  |        |
| Loneveien 74 |        |
| Poststed     | Postnr |
| SØGNE        | 4642   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1007260068

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt varmekabler og fliser. Koblet badeinnredning.

Arbeid utført av

Søgne elektriske as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt varmekabler

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varme kjøkken og elbillader samt diverse koblingspunkter gjennom årene

Arbeid utført av

Ab elektrisk AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Reglers hadde kontrollen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

16 amp på egen kurs

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260068

## Tilleggskommentar

Nedgravd kloakktank under terrasse bak huset. Tom glassfibertank på 9 kbm. Ble brukt noen år før offentlig anlegg kom hit.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007260068

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jan Rune Bugge | f35b8404ad46937521124<br>d377b5ec55910afd817 | 23.09.2026<br>17:07:13 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1007260068

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport



Enebolig



Loneveien 74, 4642 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 471, bnr. 33

**Sum areal alle bygg: BRA: 257 m<sup>2</sup> BRA-i: 203 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 24.09.2026

Rapportdato: 09.10.2026

Oppdragsnr.: 20038-1724

Eiendomsverdi ref nr: DM9105

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS

Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Frank Severinsen



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



#### Rapportansvarlig

*Frank Severinsen*

Frank Severinsen  
Uavhengig Takstingeniør  
fs@takstmann-severinsen.no  
904 24 166

# 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 byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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 2026

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført omkring 1979/1980 og ble påbygd med loft i 1985. Den fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og kjøkkenet er oppgradert. Samtidig er store deler av bygningsmassen fra byggeperiodene, og det må påregnes vedlikehold og utskifting over tid.

Taktekking og undertak har høy alder. Det er registrert mose og slitasje på taksteinene, samt misfarging på deler av undertaket. Utvendig kledning har lokale råteskader, særlig mot vest og ved et vindu mot sørøst. Flere vinduer og dører har aldersslitasje. Enkelte terrassebord er dårlige, og terrassen ved utestuen har noe svikt.

Begge badene og vaskerommet har vesentlige avvik knyttet til sluk og vanntett utførelse og er gitt TG3. Rommene er i daglig bruk; dusjkabinettene begrenser vannbelastningen på badene, men utbedrer ikke avvikene. I kjelleren er det registrert enkelte fuktmerker på murene, mens kjelleren ellers fremstod i hovedsak tørr ved befaringen. Drenering, vann- og avløpsrør og flere tekniske installasjoner har høy alder og bør følges opp ved fremtidige oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har taktekking av betongtakstein og undertak av Sutak-plater på begge takdelene. Den eldste takdelen er fra 1979, mens taket over påbygget er fra 1985. Taktekking og undertak er etter opplysningene fra disse byggeperiodene. Taket er besiktiget fra tilgjengelige steder, og undersiden av undertaket er undersøkt i tilgjengelig loftsrom over stue/kjøkken.

Boligen har takrenner av plast, nedløp og beslag ved takfot, overganger og skorsteiner. Pipe og lufterør føres over tak. Renner og beslag fremstår i hovedsak som eldre. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Takkonstruksjonen er utført med sperrer av tre og Sutak-plater som undertak. Boligens opprinnelige del er fra 1979, mens den innredede loftsetasjen er fra 1985. Loftet over stue og kjøkken er undersøkt fra tilgjengelige områder. Over den innredede loftsetasjen er konstruksjonen i hovedsak skjult bak innvendig kledning. Over stue/kjøkken er det tilgang til loft fra luke i taket på kjøkkenet.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, med både liggende og stående bordkledning. Vegger og kledning er i hovedsak fra byggeperiodene 1979 og 1985.

Boligen har i hovedsak trevinduer fra 1979 og 1985. De fleste vinduene som ble prøvd, lot seg åpne og lukke uten vesentlige problemer.

Boligen har ytterdører og balkongdører i tre, flere med glassfelt. Dørene er av ulik alder. Over kjellerdøren på gavlvæggen har eier montert et glass/pvc-tak.

Boligen har terrasse mot nord, terrasse ved utestuen og veranda mot syd med rekkverk i loftsetasjen. Terrassene er oppført i tre. Rekkverket på loftsverandaen er målt til ca. 0,88 m. Eier opplyser at det er lagt tjæreapp på gulvet på loftsverandaen som værbeskyttende sjikt. Oppbyggingen under pappen og tilslutninger mot vegg og ytterkant er ikke kontrollert. Pappens funksjon som vanntett tekking er derfor ikke vurdert.

Fra gårdsplassen er det utvendige trapper i betong opp til uteområdene på begge sider av boligen. Trappene har håndløpere/rekkverk i tre.

Utestuen er oppført inntil boligens sørgavl med trekonstruksjon, store glassflater og tak med takstein. Eier opplyser at den er oppført som egeninnsats, er delvis isolert og ikke står på den eldre treplattingen ved siden av. Ifølge eier har utestuen egen understøttelse mot betong ved hjørnene, mens østveggen er anlagt mot betongplatting. Eier opplyser også at en fagperson beregnet drageren over glassfasaden, men beregningen er ikke fremlagt. Fundamentering, innfestinger og øvrige tildekkede konstruksjoner var ikke tilgjengelige for kontroll ved befaringen, blant annet fordi terrassen er bygget inntil utestuen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulv med ulik alder og utførelse. Det er blant annet furugulv på loftet og i trapperom, parkett i stuen, laminat i enkelte soverom og boder samt betonggulv i vaskerommet. Gulvet på kjøkkenet ble skiftet i 2013. Gulv i våtrom er omtalt under de enkelte rommene.

Innvendige vegger og himlinger har hovedsakelig panel, dels malt og dels ubehandlet. Enkelte rom har malte plate- eller tapetserte veggflater. På loftet er det i hovedsak panel på vegger og skråhimlinger. Overflater i våtrom er omtalt under de enkelte rommene. Eier opplyser at deler av vegg bak en stor veggseksjon i stuen ikke er malt tilsvarende øvrige veggflater. Området var tildekket av møbelet og ble ikke undersøkt ved befaringen. Forholdet gjelder overflatebehandling og må påregnes dersom veggseksjonen fjernes.

Etasjeskillene antas i hovedsak å være utført som trebjelkelag fra boligens opprinnelige byggeår og ombyggingen i 1985.

Konstruksjonene er i stor grad tildekket og er vurdert ut fra synlige flater. Gulvet på loftet ble kontrollert med laser. Det ble ikke registrert nevneverdige skjevheter på loftet. Det er noe knirk i kjøkkengulvet, men årsaken er ikke undersøkt. Bjelkelag og andre skjulte bærende deler kunne ikke vurderes direkte.

Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak.

Boligen har vedovn i stuen og et eldre ildsted på loftet, begge med plate på gulvet. Det foreligger rapport fra brannforebyggende tilsyn 21.03.2023. Ved tilsynet ble det ikke avdekket avvik eller feil som vesentlig øker brannrisikoen. Kjelleren inneholder blant annet boder, gang, trapperom, verksted og garasje. Veggene er dels synlige, pussede Leca-murer og dels kledd med trepanel. Det er betonggulv i blant annet verksted og garasje. Ved hulltaking i en panelkledd vegg i kjelleren ble det målt ca. 14 vektprosent fukt i treverket. Det ble ikke registrert forhøyet fukt på dette kontrollstedet. Vegg fremstod uten isolasjon i området som ble undersøkt. Vaskerom og bad vurderes separat. Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre. Dørene har karm og dørblad av tre. I det tilgjengelige loftsrommet ble det observert små, mørke partikler og noe forskjøvet isolasjon. Det ble ikke observert levende skadedyr ved befaringen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad

Badet har flislagt gulv med varmekabler, trepanel på hoveddelen av veggene og baderomsplater i hjørnet ved dusjkabinettet. Eier

# Beskrivelse av eiendommen

opplyser at det ble støpt nytt gulv og lagt varmekabler i 2005. Eksisterende rør og sluk ble beholdt. Det er fremlagt dokumentasjon på installasjon av varmekabler, datert 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på slukløsning, tettesjikt eller øvrig oppbygging av våtrommet. Dokumentasjonen for varmekablene gjelder derfor ikke badet som helhet. Eier opplyser å ha gjort deler av flis og murarbeidet som egeninnsats. Veggene har baderomsplater i hjørnet ved dusjkabinettet og ellers trepanel med gulvlister. Himlingen har malte plater. Flislagt gulv med varmekabler. Eier opplyser at gulvet ble støpt på nytt i 2005. Eldre sluk ble beholdt da nytt gulv ble støpt. I sluket er det en ukjent løsning med forhøyningsring som er fuget. Badet har nyere dusjkabinett. Servant, toalett og innredning er av eldre dato, men fremstod i god stand ved befaringen. Rør og sluk ble ifølge eier ikke skiftet da gulvet ble fornyet. Normalt vedlikehold og kontroll av tilkoblinger anbefales. Badet har naturlig avtrekk via ventil i himlingen, ført over tak, samt vinduer som kan åpnes. Det er ikke mekanisk avtrekk.

## Våtrom › Kjeller › Bad

Badet er fra boligens opprinnelige byggeperiode, men er senere delvis oppgradert. Det er lagt fliser på gulvet, montert baderomsplater på deler av veggene, nyere dusjkabinett og mekanisk avtrekksvifte. Omfang og tidspunkt for arbeidene er ikke dokumentert. Eldre gulvbelegg er synlig under dusjkabinettet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av gulv, tettesjikt, sluk eller montering av baderomsplatene. Det kan derfor ikke fastslås hvilke deler av badet som ble fornyet da flisene ble lagt.

Veggene har i hovedsak baderomsplater. Veggen ved innredningen har trepanel. Himlingen har panel.

Flislagt gulv med varmekabler. Termostaten er skiftet i nyere tid.

Under dusjkabinettet er det synlig eldre gulvbelegg, og flisene synes å være lagt over dette. Det er oppbygging i gulvet rundt sluket under kabinettet.

Eldre sluk er plassert under dusjkabinettet. Det gamle gulvbelegget er synlig i dette området.

Badet har nyere dusjkabinett og toalett. Servant og deler av innredningen er av eldre dato, men fremstod i god stand ved befaringen. Synlige tilkoblinger og avløp bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer.

Badet har mekanisk avtrekksvifte ført gjennom ytterveggen.

## Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Vaskerom i kjeller, i hovedsak med utførelse fra byggeåret. Rommet har malt betonggulv med sluk, malte veggflater og panel i himlingen. Det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning med benkeplate, mekanisk avtrekk samt dør til det fri og fast vindu. Rommet fungerer som vaskerom ved dagens bruk, men gulv og overganger er ikke utført som en dokumentert vanntett våtromsløsning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsutførelse, slukløsning eller tettesjikt. Innredning og enkelte installasjoner er av nyere dato, men årstall og omfanget av arbeidene er ikke dokumentert.

Veggene har malte overflater, og himlingen har panel. Overflatene fremstod uten synlige fuktskader ved befaringen. Malte veggflater er ikke dokumentert som vanntett sjikt; dette er vurdert under

«Vanntett sjikt, membran og sluk». Gulvet består av malt betong med sluk. Det ble observert svakt fall i retning sluket, men fallet er ikke målt. Det er terskel ved døren. Gulvet har enkelte merker og ujevnheter i overflaten. Manglende vanntett sjikt vurderes under eget punkt. Vaskerommet har malt betonggulv med sluk. Det er ikke påvist membran eller annet vanntett sjikt på gulvet. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og innredning med benkeplate. Synlige vann- og avløpsrør er ført åpent på vegg. Innredningen er av nyere dato og fremstod uten synlige vesentlige skader ved befaringen. Rørinstallasjonene vurderes også under rapportens egne punkter for vann- og avløpsledninger. Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble ifølge eier oppgradert i 2013 og har innredning fra Sørlandskjøkken. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap samt kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Plasseringen av vann- og avløpsrør ble ifølge eier ikke endret ved oppgraderingen. Innredningen fremstår i god stand, uten vesentlige synlige avvik. Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilatoren har avtrekk gjennom yttervegg. Badet i hovedetasjen har naturlig avtrekk via ventil i himlingen, mens badet i kjelleren og vaskerommet har mekaniske avtrekksvifter. Det ble ikke observert synlige tegn til vesentlige ventilasjonsproblemer ved befaringen. Luftmengder og avtrekkskapasitet er ikke målt. Avtrekket fra badet i hovedetasjen er vurdert særskilt under våtrom.

Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe fra Fujitsu med innedel i stuen. Merkingen på innedelen viser 2010. Utedelen er montert ved kjellerveggen, bak en skjermkasse.

Varmtvannsbereder av typen CTC Ferro Fil R-200 T er plassert på vaskerommet i kjelleren. Merkeskiltet oppgir 194 liter, 2 000 W og produksjonsmerking «18/07». Jeg tolker dette som at berederen er fra 2007. Berederen står på betonggulv med sluk i rommet. Eier opplyser at elektrisk arbeid på boligen er utført av elektrikere. Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon fra flere elektroforetak. Blant dokumentene er samsvarserklæringer fra Søgne Elektriske AS for arbeider i 2005 og 2006, herunder sikring/inntak, og for egen kurs til varmepumpe og termostat til varmekabler i vaskerom i 2010. Det foreligger også samsvarserklæring og kontrollskjema fra Elektrotoma Agder AS for arbeid på målerarrangement og sikringsskap i 2011. AB Elektrisk AS har fremlagt samsvarserklæring for ombygging av elektrisk anlegg i forbindelse med kjøkkenet i 2013 og for montering av utvendig stikkontakt i utedelen i 2020. Sikringsskapet er oppgradert, og det er observert et eget mindre sikringsskap på loftet. Det er montert elbillader i garasjen. Kursfortegnelsen omtaler elbillader, og det foreligger monteringsanvisning for laderen. Blant dokumentene som er gjennomgått, er det ikke identifisert en egen samsvarserklæring som uttrykkelig gjelder installasjonen av elbilladeren. Dette bør avklares med eier eller utførende elektroforetak. Boligen er oppført i 1979. Det er registrert røykvarslere og håndsløkkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra

# Beskrivelse av eiendommen

byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring. Loftet har to soverom med vinduer på gavlveggen. Fra begge soverommene er det adkomst via loftstuen til innvendig trapp og dør ut til balkong, i samsvar med planløsningen vist på tegning fra 1985. Eier opplyser at det er satt opp stige ved gavlveggen under soveromsvinduene.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at tomten er sprengt ut. Grunnforholdene under bygningen er ikke dokumentert og kunne ikke undersøkes ved befaringen. Dreneringen opplyses å være fra byggetiden. Det er ikke dokumentert hvilken fuksikring som er lagt utvendig på grunnmuren. Kjelleren fremstod tørr ved befaringen. Drenering og fuksikring under terreng kunne ikke kontrolleres direkte. Grunnmuren er oppført av Leca-blokker og pusset utvendig. Eier opplyser at murarbeidet er utført som egeninnsats. Fundamentene ligger skjult og kunne ikke undersøkes ved befaringen. Eiendommen har forstøtningsmurer av betong langs veien og naturstein ved innkjørselen. Beplantning dekker deler av murene, slik at disse områdene ikke kunne vurderes fullt ut. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte arealer. Eier opplyser at tomten er sprengt ut. Terreng har nivåforskjeller, med fjellskjæring tett på boligen enkelte steder. Eier opplyser at boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger legges til grunn å være fra byggetiden, da det ikke er opplyst om utskifting. Materiale, trasé og håndtering av overvann og drensvann er ikke dokumentert. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke kontrollert. Ifølge eiers egenerklæring ligger det en tom glassfibertank for kloakk på ca. 9 m<sup>3</sup> nedgravd under terrassen bak huset. Tanken ble benyttet før eiendommen fikk tilknytning til offentlig avløp. Tanken er ikke inspisert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

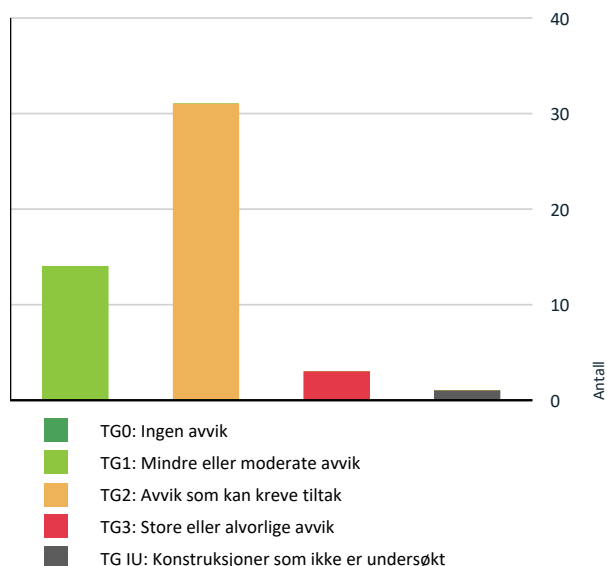
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen er opprinnelig oppført omkring 1979/1980. Det foreligger byggetillatelse for bolighus fra 1979 og midlertidig brukstillatelse datert 14.02.1980. I 1985 ble det gitt byggetillatelse til påbygg, hvor taket på deler av boligen ble hevet for innredning av loftsetasjen. Godkjente tegninger for påbygget viser blant annet loftstue, to soverom og balkong. Ferdigattest for opprinnelig bolig eller dokumentasjon på avslutning av byggesaken for påbygget er ikke fremlagt i dokumentene som er gjennomgått. Dagens utførelse og rombruk må derfor vurderes opp mot de godkjente tegningene.

Ved gjennomgang av eiendommen opp mot de forelagte tegningene er det registrert flere uoverensstemmelser. Blant annet har eier bygd ut deler av hjørnet mot nord i hovedetasjen til et garderoberom og bod, og denne utvidelsen fremgår ikke av de godkjente tegningene. I underetasjen og kjelleren er det også gjort endringer ved at vegg i garasjen er flyttet innover, noe som gjør garasjerommet lengre og den innvendige boden mindre. Det gjøres oppmerksom på at en slik flytting eller endring av vegg kan være søknadspliktig, for eksempel dersom det berører en bærende konstruksjon. I tillegg er hagestuen på eiendommen ikke byggemeldt, og den fremgår heller ikke av de fremlagte tegningene. Byggestatusen for hagestuen bør derfor avklares med kommunen, da dette tiltaket kan være søknadspliktig.

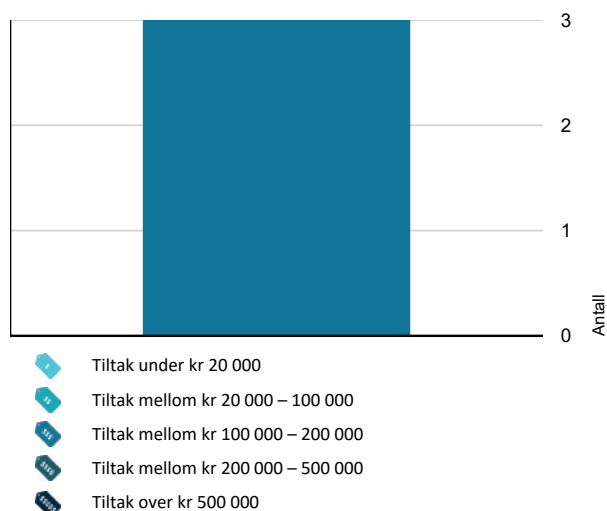
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Utestue [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ På grunn av anleggets alder og arbeider utført i flere omganger anbefales en utvidet elkontroll ved kvalifisert elektrofaglig virksomhet. Anbefalingen innebærer ikke at det er påvist feil ved anlegget.

⚠ Soveromsvindueene på loftet har for liten fri åpningshøyde til å oppfylle dagens mål for rømningsvinduer. Eier har satt opp stige ved gavlveggen, men stigen endrer ikke vinduenes frie åpningshøyde. Fra soverommene er det også adkomst via loftstuen til innvendig trapp og dør ut til balkong, slik tegningen fra 1985 viser. Det er ikke foretatt en samlet brannfaglig vurdering av rømningsmulighetene fra loftet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Boligen er opprinnelig oppført omkring 1979/1980. Det foreligger byggetillatelse for bolighus fra 1979 og midlertidig brukstillatelse datert 14.02.1980

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamført beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering |               |                                                                                                                                               |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1985                    | Tilbygg       | Deler av boligen ble påbygd/hevet, og loftet ble innredet med loftstue, to soverom og balkong.                                                |
| 2005                    | Modernisering | Bad i hovedetasjen ble delvis oppgradert med nytt støpt gulv og varmekabler, ifølge eier. Eldre rør og sluk ble beholdt.                      |
| 2010                    | Modernisering | Det ble etablert egen elektrisk kurs til varmepumpe og montert termostatt for varmekabler i vaskerommet. Varmepumpens innedel er merket 2010. |
| 2011                    | Modernisering | Det ble utført arbeid på målerarrangementet og skiftet innmat i sikringsskapet, ifølge fremlagt elektrodokumentasjon.                         |
| 2013                    | Modernisering | Kjøkkenet ble oppgradert med ny innredning og nytt gulv. Det er fremlagt dokumentasjon på elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkkenet.       |
| 2020                    | Modernisering | Det ble montert utvendig stikkontakt i utestuen, ifølge fremlagt samsvarserklæring.                                                           |

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Boligen har takteking av betongtakstein og undertak av Sutak-plater på begge takdelene. Den eldste takdelen er fra 1979, mens taket over påbygget er fra 1985. Takteking og undertak er etter opplysningene fra disse byggeperiodene. Taket er besiktiget fra tilgjengelige steder, og undersiden av undertaket er undersøkt i tilgjengelig loftsrom over stue/kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Takteking og undertak har høy alder. Det er mosevekst og aldersslitasje på taksteinene, og enkelte stein har synlige sprekker/skader. I loftsrommet over stue/kjøkken er det misfarging på undersiden av undertaket. Det er ikke avklart om misfargingene skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Sprukne og skadde takstein bør skiftes, og taket bør gjennomgås nærmere av taktekker. Misfargingene på undertaket bør undersøkes for å avklare om det foreligger aktiv fuktpåvirkning. På grunn av alder og registrerte forhold må videre vedlikehold og utskifting av takteking og undertak påregnes.

Etter befaringen opplyser eier at han har skiftet enkelte skadde takstein. Dette er ikke kontrollert av bygningssakkyndig. Øvrig vurdering av takets alder, mosevekst og misfarging på undertaket opprettholdes.



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Boligen har takrenner av plast, nedløp og beslag ved takfot, overganger og skorsteiner. Pipe og lufterør føres over tak. Renner og beslag fremstår i hovedsak som eldre. Det er ikke montert snøfangere på taket.

### Vurdering av avvik:

- Takrennene har oppsamlet mose og rusk, og det ble observert vann i en renne ved befaringen. Renner og beslag har høy alder. Det er misfarging ved et pipebeslag. Manglende snøfangere medfører fare for at snø og is kan falle ned fra taket på steder der personer ferdes.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Takrennene bør renses og avrenningen kontrolleres. Pipebeslag og øvrige takbeslag bør kontrolleres nærmere for tetthet og vedlikeholdsbehov. Utskifting av eldre renner og beslag må påregnes, særlig i forbindelse med fremtidig omlegging av taket. Behovet for snøfangere bør vurderes ved innganger og andre områder med ferdsele langs takfoten.

Eier opplyser at takrennene er rensset etter befaringen, og at hetten på lufterøret over badet er skrudd fast. Arbeidene er ikke kontrollert ved ny befaring.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

### Beskrivelse

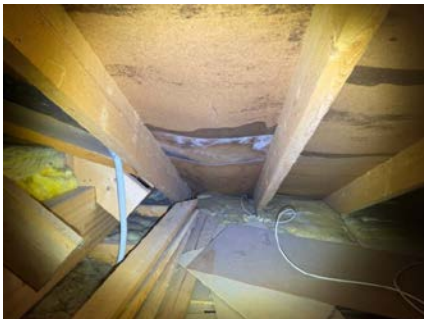
Takkonstruksjonen er utført med sperrer av tre og Sutak-plater som undertak. Boligens opprinnelige del er fra 1979, mens den innredede loftsetasjen er fra 1985. Loftet over stue og kjøkken er undersøkt fra tilgjengelige områder. Over den innredede loftsetasjen er konstruksjonen i hovedsak skjult bak innvendig kledning. Over stue/kjøkken er det tilgang til loft fra luke i taket på kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert mørke misfarginger på undersiden av Sutak-platene på loftet over stue og kjøkken, blant annet ved plateskjøter. Det er ikke avklart hva som har forårsaket misfargingen, eller om det foreligger pågående fuktpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Misfargede områder bør undersøkes nærmere med fuktmålinger for å avklare årsak og omfang. Dersom det påvises pågående fuktpåvirkning, må årsaken utbedres og eventuelle skader i konstruksjonen undersøkes. Tildekkede deler av takkonstruksjonen lar seg ikke vurdere uten åpning.



## ! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, med både liggende og stående bordkledning. Vegger og kledning er i hovedsak fra byggeperiodene 1979 og 1985.

### Vurdering av avvik:

- På vestveggen er det registrert flere bord med råte og betydelig slitasje. På østveggen er det blærer i malingen flere steder, hovedsakelig på denne veggen. Det er også registrert råte i kledningen ved vinduet til soverommet lengst mot sørøst. Skader kan forekomme på flere steder enn det som er synlig ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Skadet kledning på vestveggen anbefales skiftet. Råteskadet kledning ved vinduet på sørøstsiden må også skiftes. Kledningen på østveggen bør undersøkes nærmere før løs maling fjernes og veggen vedlikeholdes, slik at årsaken til blæredannelsen kan vurderes. Ved utskifting bør underliggende konstruksjon kontrolleres for eventuelle fuktskader.



## ! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak trevinduer fra 1979 og 1985. De fleste vinduene som ble prøvd, lot seg åpne og lukke uten vesentlige problemer.

### Vurdering av avvik:

- Vinduene har høy alder og stedvis slitasje på overflater og treverk. På vindu mot vest er det registrert begynnende råte nederst i karmen. Vinduene er dermed modne for utskifting, selv om de fleste fortsatt fungerer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduet med råteskade mot vest bør skiftes. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes og følges opp, og utskifting må påregnes over tid på grunn av alder og slitasje. Ved utskifting bør tilstøtende konstruksjon kontrolleres for eventuelle fuktskader.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ytterdører

### Beskrivelse

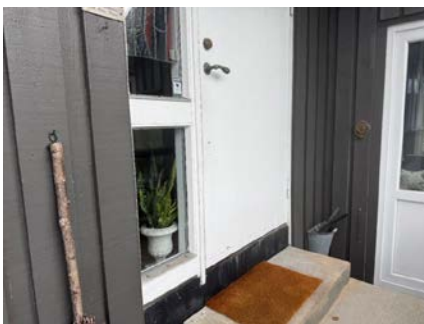
Boligen har ytterdører og balkongdører i tre, flere med glassfelt. Dørene er av ulik alder. Over kjellerdøren på gavlveggen har eier montert et glass/pvc-tak.

### Vurdering av avvik:

- Eldre dører har alders- og værslitasje. Det er blærer og skader i overflatebehandlingen nederst på hovedytterdøren. Kjellerdøren tar noe i karmen og har værslitasje. Balkongdørene har stedvis slitasje, men fungerte ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Kjellerdøren bør justeres, og værslitte overflater bør vedlikeholdes. Skadet overflate på hovedytterdøren bør utbedres. De eldste dørene bør følges opp, og utskifting må påregnes over tid.



## ! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

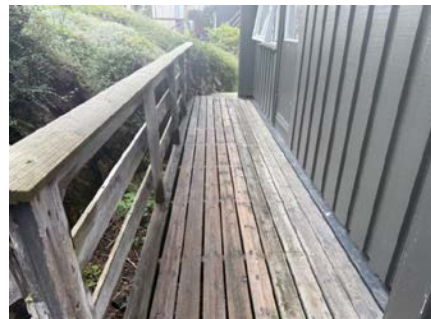
Boligen har terrasse mot nord, terrasse ved uestuen og veranda mot syd med rekkverk i loftsetasjen. Terrassene er oppført i tre. Rekkverket på loftsverandaen er målt til ca. 0,88 m. Eier opplyser at det er lagt tjæreapp på gulvet på loftsverandaen som værbeskyttende sjikt. Oppbyggingen under pappen og tilslutninger mot vegg og ytterkant er ikke kontrollert. Pappens funksjon som vanntett tekking er derfor ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte terrassebord på nordsiden er slitt og i dårlig stand. Terrassen ved uestuen er gammel og svikter noe ved belastning. Årsaken til svikten og tilstanden på underliggende konstruksjon er ikke avklart. Rekkverket på loftsverandaen er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

### Konsekvens/tiltak

- Dårlige terrassebord på nordsiden bør skiftes. Terrassen ved uestuen bør undersøkes nærmere, særlig bjelkelag, understøttelse og innfestinger. Svikten bør utbedres før terrassen belastes som normalt. Rekkverket på loftsverandaen bør forhøyes for å bedre sikringen mot fall.



## ! TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Fra gårdsplassen er det utvendige trapper i betong opp til uteområdene på begge sider av boligen. Trappene har håndløpere/rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Trappene fremstår i hovedsak i grei stand, med normal aldersslitasje. Trappen på baksiden er noe smal, og rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket ved trappen på baksiden bør utbedres for å gi bedre sikring mot fall. Den begrensede trappebredden bør tas hensyn til ved bruk.



## ! TG 2 Utestue

### Beskrivelse

Utestuen er oppført inntil boligens sørgavl med trekonstruksjon, store glassflater og tak med takstein. Eier opplyser at den er oppført som egeninnsats, er delvis isolert og ikke står på den eldre treplattingen ved siden av. Ifølge eier har uestuen egen understøttelse mot betong ved hjørnene, mens østveggen er anlagt mot betongplattning. Eier opplyser også at en fagperson beregnet drageren over glassfasaden, men beregningen er ikke fremlagt. Fundamentering, innfestinger og øvrige tildekkede konstruksjoner var ikke tilgjengelige for kontroll ved befaringen, blant annet fordi terrassen er bygget inntil uestuen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at utestuen ikke er byggemeldt, og den fremgår ikke av de fremlagte tegningene. Byggesaksstatus og utførelsen av skjulte konstruksjoner er ikke dokumentert. Eierens opplysninger om understøttelse og beregnet drager er ikke verifisert ved befaringen.

## Konsekvens/tiltak

- Byggesaksstatus bør avklares med kommunen. Dokumentasjon på drager og konstruksjonsutførelse bør fremskaffes dersom den finnes. Ved fremtidig arbeid på terrassen inntil utestuen bør fundamentering og innfesterings undersøkes nærmere. Svikten i den tilstøtende terrassen er vurdert under «Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner».

## INNENDIG

### TO 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Boligen har gulv med ulik alder og utførelse. Det er blant annet furugulv på loftet og i trapperom, parkett i stuen, laminat i enkelte soverom og boder samt betonggulv i vaskerommet. Gulvet på kjøkkenet ble skiftet i 2013. Gulv i våtrom er omtalt under de enkelte rommene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er noe bruksslitasje på enkelte gulv og registrert knirk i kjøkkengulvet. Kontroll med laser på loftet viste ikke nevneverdige skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for særskilte tiltak på gulvoverflatene ut fra det som ble observert. Årsaken til knirken på kjøkkenet kan undersøkes dersom den er til sjanse.

### TO 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har hovedsakelig panel, dels malt og dels ubehandlet. Enkelte rom har malte plate- eller tapetserte veggflater. På loftet er det i hovedsak panel på vegger og skråhimlinger. Overflater i våtrom er omtalt under de enkelte rommene.

Eier opplyser at deler av veggen bak en stor veggseksjon i stuen ikke er malt tilsvarende øvrige veggflater. Området var tildekket av møbelet og ble ikke undersøkt ved befaringen. Forholdet gjelder overflatebehandling og må påregnes dersom veggseksjonen fjernes.

### TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskillene antas i hovedsak å være utført som trebjelkelag fra boligens opprinnelige byggeår og ombyggingen i 1985. Konstruksjonene er i stor grad tildekket og er vurdert ut fra synlige flater. Gulvet på loftet ble kontrollert med laser.

Det ble ikke registrert nevneverdige skjevheter på loftet. Det er noe knirk i kjøkkengulvet, men årsaken er ikke undersøkt. Bjelkelag og andre skjulte bærende deler kunne ikke vurderes direkte.



## Radon

## Beskrivelse

Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

## Beskrivelse

Boligen har vedovn i stuen og et eldre ildsted på loftet, begge med plate på gulvet. Det foreligger rapport fra brannforebyggende tilsyn 21.03.2023. Ved tilsynet ble det ikke avdekket avvik eller feil som vesentlig øker brannrisikoen.



### TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Kjelleren inneholder blant annet boder, gang, trapperom, verksted og garasje. Veggene er dels synlige, pussede Leca-murer og dels kledd med trepanel. Det er betonggulv i blant annet verksted og garasje. Ved hulltaking i en panelkledd vegg i kjelleren ble det målt ca. 14 vektprosent fukt i treverket. Det ble ikke registrert forhøyet fukt på dette kontrollstedet. Veggen fremstod uten isolasjon i området som ble undersøkt. Vaskerom og bad vurderes separat.

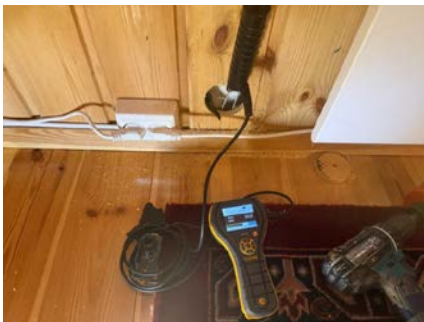
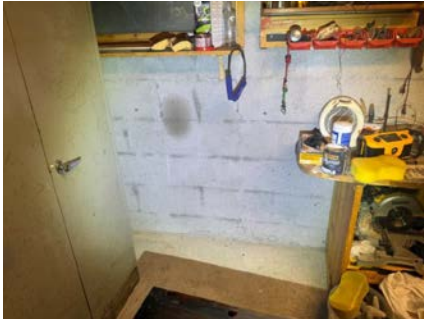
#### Vurdering av avvik:

- Det er lokale fuktmerker og misfarginger på synlige kjellermurer. Det er ikke avklart om merkene skyldes tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Deler av murene er kledd inn, slik at tilstanden bak overflatene ikke kan vurderes ut fra én hulltaking.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktmerkene bør følges med på, særlig etter mye nedbør. Ved nye eller økende utslag bør årsaken undersøkes nærmere. Ved eventuell ombygging av kjelleren bør konstruksjonene bak de innvendige kledningene kontrolleres.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Trappen til loftet mangler håndløper langs veggen. Det er også store åpninger mellom trinnene.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper og redusere åpningene mellom trinnene for å bedre sikkerheten, særlig for barn.



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Dørene har karm og dørbord av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

## ! TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

I det tilgjengelige loftsrommet ble det observert små, mørke partikler og noe forskjøvet isolasjon. Det ble ikke observert levende skadedyr ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Partiklene kan være ekskrementer fra mus, men dette kan ikke fastslås sikkert ut fra bildene. Det er derfor også uavklart om det er aktivitet der nå. Det ble ikke registrert tegn til fuktkrevende insekter.

### Konsekvens/tiltak

- Loftet bør undersøkes nærmere for å avklare om det er eller har vært mus der. Ved bekreftede spor bør mulige åpninger inn til konstruksjonen lokaliseres og tettes, og berørt isolasjon vurderes.



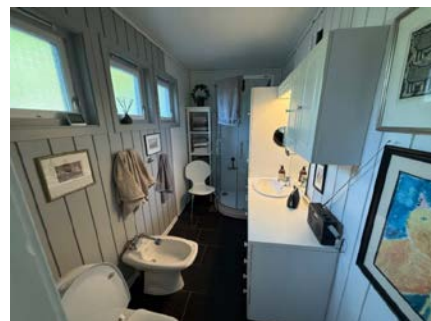
## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler, trepanel på hoveddelen av veggene og baderomsplater i hjørnet ved dusjkabinettet. Eier opplyser at det ble støpt nytt gulv og lagt varmekabler i 2005. Eksisterende rør og sluk ble beholdt.



### HOVEDETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på installasjon av varmekabler, datert 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på slukløsning, tettesjikt eller øvrig oppbygging av våtrommet. Dokumentasjonen for varmekablene gjelder derfor ikke badet som helhet. Eier opplyser å ha gjort deler av flis og murarbeidet som egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



## HOVEDETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

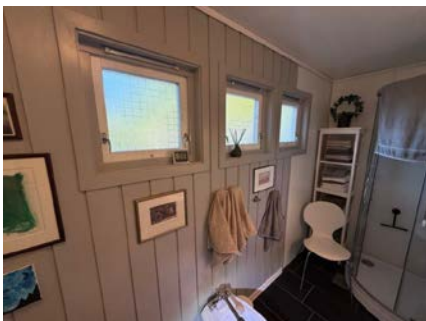
Veggene har baderomsplater i hjørnet ved dusjkabinettet og ellers trepanel med gulvlister. Himlingen har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Trepanel og gulvlister er sårbare ved direkte vannbelastning. Bruk av dusjkabinett begrenser belastningen på veggene.

### Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinettet bør fortsatt benyttes. Følg med på tegn til fukt eller skader nederst på veggene og ved gulvlistene.



## HOVEDETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Eier opplyser at gulvet ble støpt på nytt i 2005.

### Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluket. Det er heller ikke oppkant ved døren.

### Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje eller vannsøl kan vann bli liggende på gulvet eller renne ut av badet. Fall og sikring ved døren bør utbedres når badet oppgraderes



## HOVEDETASJE > BAD

## 1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

### Beskrivelse

Eldre sluk ble beholdt da nytt gulv ble støpt. I sluket er det en ukjent løsning med forhøyningsring som er fuget.

### Vurdering av avvik:

- Det ble ikke observert klemring. Tilslutningen mellom sluk og eventuelt tettesjikt kan ikke bekreftes. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er usikkerhet om tettheten rundt sluket. Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen, men fjerner ikke risikoen ved en lekkasje. Sluk og tettesjikt bør skiftes samlet ved oppgradering av badet.

Badet er i daglig bruk og fungerer med eksisterende dusjkabinett. Det er ikke registrert forhold som tilsier at bruken må opphøre umiddelbart. Dusjkabinettet reduserer vannbelastningen på gulv og vegger, men utbedrer ikke de beskrevne avvikene ved sluk, fall og tettesjikt. Ved utbedring må omfanget av arbeidene avklares nærmere. Kostnadsanslaget gjelder utbedring av avvikene og er sjablongmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



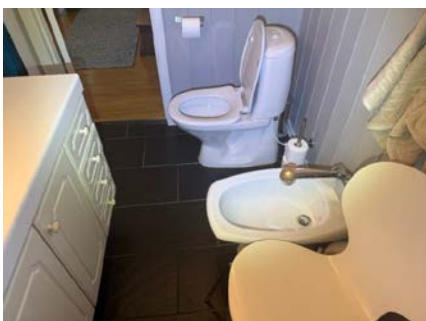
## HOVEDETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Badet har nyere dusjkabinett. Servant, toalett og innredning er av eldre dato, men fremstod i god stand ved befaringen. Rør og sluk ble ifølge eier ikke skiftet da gulvet ble fornyet. Normalt vedlikehold og kontroll av tilkoblinger anbefales.



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via ventil i himlingen, ført over tak, samt vinduer som kan åpnes. Det er ikke mekanisk avtrekk. Ventilasjonens kapasitet er ikke målt. Sørg for at ventilen holdes åpen og at rommet luftes godt etter bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Badet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekkets kapasitet er ikke målt, og det er usikkert om luftutskiftingen er tilstrekkelig ved bruk av badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull luftutskifting kan gi høy fuktbelastning og kondens. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra badet og sikre tilstrekkelig tilluft.

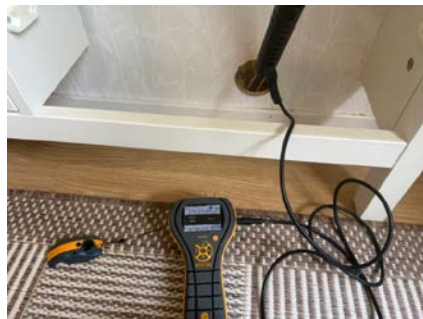


## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot badet. Fuktmålingen ga ingen utslag i det undersøkte området, og det ble ikke registrert tegn til fuktskade på kontrollstedet. Undersøkelsen gjelder ett avgrenset punkt.



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra boligens opprinnelige byggeperiode, men er senere delvis oppgradert. Det er lagt fliser på gulvet, montert baderomsplater på deler av veggene, nyere dusjkabinett og mekanisk avtrekksvifte. Omfang og tidspunkt for arbeidene er ikke dokumentert. Eldre gulvbelegg er synlig under dusjkabinettet.



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av gulv, tettesjikt, sluk eller montering av baderomsplatene. Det kan derfor ikke fastslås hvilke deler av badet som ble fornyet da flisene ble lagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har i hovedsak baderomsplater. Veggene ved innredningen har trepanel. Himlingen har panel.

## Vurdering av avvik:

- Utførelse og tetting av baderomsplatene er ikke dokumentert. Trepanelet er sårbart for direkte vannbelastning, men ligger utenfor dusjkabinettet.

## Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinettet bør fortsatt benyttes. Følg med på tegn til fukt eller skader nederst på veggene.

## KJELLER > BAD

### TO 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Termostaten er skiftet i nyere tid. Under dusjkabinettet er det synlig eldre gulvbelegg, og flisene synes å være lagt over dette. Det er oppbygning i gulvet rundt sluket under kabinettet.

#### Vurdering av avvik:

- Gulvet har ikke fall mot sluket. Sluket ligger høyere enn hoveddelen av gulvet, slik at vann på gulvet ikke ledes til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved lekkasje eller vannsøl kan vann bli stående på gulvet. Oppkanten ved døren bidrar til å hindre at vann renner ut i tilstøtende rom. Dusjkabinettet bør fortsatt brukes, og gulv og sluk bør bygges om med fungerende fall ved oppgradering av badet.



## KJELLER > BAD

### TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Eldre sluk er plassert under dusjkabinettet. Det gamle gulvbelegget er synlig i dette området.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke dokumentert hvordan det gamle belegget, flisgulvet og sluket er knyttet sammen som en vanntett løsning. Sluket har høy alder, og tettheten i overgangen til gulvet kan ikke bekreftes ved visuell kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen på gulvet, men fjerner ikke risikoen ved lekkasje. Sluk og tettesjikt bør fornyes samlet når badet oppgraderes.

Badet er i daglig bruk og fungerer med eksisterende dusjkabinett. Det er ikke registrert forhold som tilsier at bruken må opphøre umiddelbart. Dusjkabinettet reduserer vannbelastningen på gulv og vegger, men utbedrer ikke de beskrevne avvikene ved sluk, fall og tettesjikt. Ved utbedring må omfanget av arbeidene avklares nærmere. Kostnadsanslaget gjelder utbedring av avvikene og er sjablongmessig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har nyere dusjkabinett og toalett. Servant og deler av innredningen er av eldre dato, men fremstod i god stand ved befaringen. Synlige tilkoblinger og avløp bør kontrolleres jevnlig for lekkasjer.



## KJELLER > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet har mekanisk avtrekksvifte ført gjennom ytterveggen.



## KJELLER > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Bildet av målingen viser 10,0 vektprosent på kontrollstedet, og det ble ikke registrert forhøyet fukt der. Undersøkelsen gjelder ett avgrenset punkt og gir ikke full kontroll av skjulte konstruksjoner rundt badet.

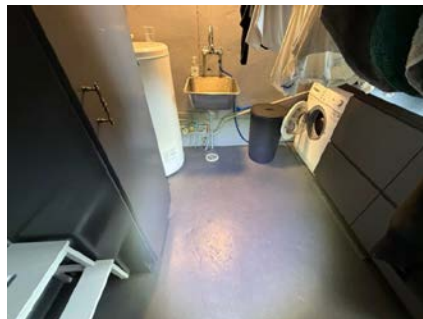


## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller, i hovedsak med utførelse fra byggeåret. Rommet har malt betonggulv med sluk, malte veggflater og panel i himlingen. Det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning med benkeplate, mekanisk avtrekk samt dør til det fri og fast vindu. Rommet fungerer som vaskerom ved dagens bruk, men gulv og overganger er ikke utført som en dokumentert vanntett våtromsløsning.



## KJELLER > VASKEROM

### TO 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsutførelse, slukløsning eller tettesjikt. Innredning og enkelte installasjoner er av nyere dato, men årstall og omfanget av arbeidene er ikke dokumentert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanntett utførelse av gulv, sluk og overganger. Fravær av påvist vanntett sjikt er vurdert under eget punkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## KJELLER > VASKEROM

### TO 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte overflater, og himlingen har panel. Overflatene fremstod uten synlige fuktskader ved befaringen. Malte veggflater er ikke dokumentert som vanntett sjikt; dette er vurdert under «Vanntett sjikt, membran og sluk».



## KJELLER > VASKEROM

### TO 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet består av malt betong med sluk. Det ble observert svakt fall i retning sluket, men fallet er ikke målt. Det er terskel ved døren. Gulvet har enkelte merker og ujevnheter i overflaten. Manglende vanntett sjikt vurderes under eget punkt.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Vaskerommet har malt betonggulv med sluk. Det er ikke påvist membran eller annet vanntett sjikt på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Gulvet har ikke dokumentert vanntett tilslutning til sluk, vegger og terskel. Ved lekkasje eller større mengder vannsøl kan vann trenge ned i konstruksjonen eller spre seg til tilstøtende områder.

#### Konsekvens/tiltak

- Vaskerommet fungerer ved dagens bruk, men vannsøl bør begrenses og lekkasjer oppdages raskt. For å utbedre avviket må det etableres vanntett gulv med tilpasset sluk og tette overganger mot vegger og terskel. Arbeidets omfang må avklares ved nærmere undersøkelse av gulv og sluk.

Anslaget gjelder utbedring av gulv, sluk og nødvendige overganger, med gjenbruk av innredningen der det er mulig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og innredning med benkeplate. Synlige vann- og avløpsrør er ført åpent på vegg. Innredningen er av nyere dato og fremstod uten synlige vesentlige skader ved befaringen. Rørinstallasjonene vurderes også under rapportens egne punkter for vann- og avløpsledninger.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi tilliggende vegger er murkonstruksjoner uten egnet hulrom for undersøkelse fra tilstøtende rom. Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskader på tilgjengelige overflater ved befaringen.

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet ble ifølge eier oppgradert i 2013 og har innredning fra Sørlandskjøkken. Det er integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap samt kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Plasseringen av vann- og avløpsrør ble ifølge eier ikke endret ved oppgraderingen. Innredningen fremstår i god stand, uten vesentlige synlige avvik.

# Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Innvendige vannledninger

### Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber og fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Vannledningene har høy alder og har passert en stor del av forventet brukstid. Skjulte rørføringer er ikke undersøkt.

### Konsekvens/tiltak

- Alder gir økt risiko for lekkasje. Utskifting av vannledningene bør påregnes ved fremtidig oppgradering av kjøkken og våtrom. Anlegget bør følges med på frem til dette blir gjort.



## TG 2 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

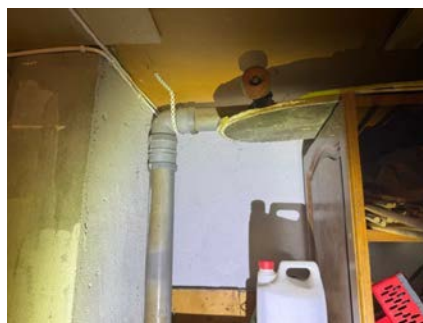
Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene har høy alder. Skjulte rørstrekk og skjøter er ikke undersøkt, og tilstanden på disse kan derfor ikke fastslås ved visuell befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Med økende alder øker risikoen for utettheter og tilstopping. Rørene bør kontrolleres og utskifting vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken og våtrom.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilatoren har avtrekk gjennom yttervegg. Badet i hovedetasjen har naturlig avtrekk via ventil i himlingen, mens badet i kjelleren og vaskerommet har mekaniske avtrekksvifter. Det ble ikke observert synlige tegn til vesentlige ventilasjonsproblemer ved befaringen. Luftmengder og avtrekkskapasitet er ikke målt. Avtrekket fra badet i hovedetasjen er vurdert særskilt under våtrom.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

### Beskrivelse

Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe fra Fujitsu med innedel i stuen. Merkingen på innedelen viser 2010. Utedelen er montert ved kjellerveggen, bak en skjermkasse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Varmepumpen har høy alder. Det er noe rust på utedelens monteringsbeslag. Skjermkassen står tett rundt utedelen, og det er ikke kontrollert om den påvirker luftgjennomstrømningen. Varmeeffekt og teknisk funksjon er ikke målt.

## Konsekvens/tiltak

- På grunn av alderen må service og utskifting påregnes. Ved service bør fagperson også kontrollere lufttilførselen rundt utedelen, beslagene og kondensavløpet.



## TO 2 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder av typen CTC Ferro Fil R-200 T er plassert på vaskerommet i kjelleren. Merkeskiltet oppgir 194 liter, 2 000 W og produksjonsmerking «18/07». Jeg tolker dette som at berederen er fra 2007. Berederen står på betonggulv med sluk i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Berederen har høy alder. Innvendig tank og teknisk tilstand kan ikke vurderes ved visuell befaring

### Konsekvens/tiltak

- På grunn av alderen må utskifting påregnes. Berederen bør følges med på for tegn til lekkasje, og sluket på vaskerommet må holdes tilgjengelig.



## 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

Eier opplyser at elektrisk arbeid på boligen er utført av elektrikere. Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon fra flere elektroforetak. Blant dokumentene er samsvarserklæringer fra Søgne Elektriske AS for arbeider i 2005 og 2006, herunder sikring/inntak, og for egen kurs til varmepumpe og termostat til varmekabler i vaskerom i 2010. Det foreligger også samsvarserklæring og kontrollskjema fra Elektrotema Agder AS for arbeid på målerarrangement og sikringsskap i 2011. AB Elektrisk AS har fremlagt samsvarserklæring for ombygging av elektrisk anlegg i forbindelse med kjøkkenet i 2013 og for montering av utvendig stikkontakt i uestuen i 2020.

Sikringsskapet er oppgradert, og det er observert et eget mindre sikringsskap på loftet. Det er montert elbillader i garasjen. Kursfortegnelsen omtaler elbillader, og det foreligger monteringsanvisning for laderen. Blant dokumentene som er gjennomgått, er det ikke identifisert en egen samsvarserklæring som uttrykkelig gjelder installasjonen av elbilladeren. Dette bør avklares med eier eller utførende elektroforetak.

Opplysningene og dokumentene viser at det er utført og dokumentert flere elektriske arbeider over tid. Tilstandsrapportens gjennomgang omfatter innhenting av opplysninger og visuelle observasjoner, ikke en teknisk kontroll av anlegget.

### Vurdering av avvik:

- På grunn av anleggets alder og arbeider utført i flere omganger anbefales en utvidet elkontroll ved kvalifisert elektrofaglig virksomhet. Anbefalingen innebærer ikke at det er påvist feil ved anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Den gjennomførte undersøkelsen gir ikke grunnlag for å fastslå den tekniske tilstanden til hele det elektriske anlegget. Eier bør undersøke om det finnes en egen samsvarserklæring for installasjonen av elbilladeren og gjøre denne tilgjengelig sammen med øvrig dokumentasjon. På grunn av anleggets alder og arbeider utført i flere omganger anbefales en utvidet elkontroll ved kvalifisert elektrofaglig virksomhet. Eventuelle avvik må vurderes og utbedres på grunnlag av denne kontrollen.

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

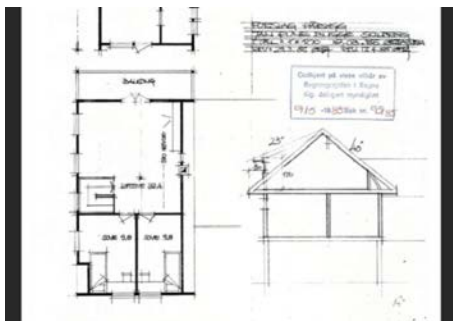
Boligen er oppført i 1979. Det er registrert røykvarsler og håndslukkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring. Loftet har to soverom med vinduer på gavlveggen. Fra begge soverommene er det adgang via loftstuen til innvendig trapp og dør ut til balkong, i samsvar med planløsningen vist på tegning fra 1985. Eier opplyser at det er satt opp stige ved gavlveggen under soveromsvinduene.

### Vurdering av avvik:

- Soveromsvinduene på loftet har for liten fri åpningshøyde til å oppfylle dagens mål for rømningsvinduer. Eier har satt opp stige ved gavlveggen, men stigen endrer ikke vinduenes frie åpningshøyde. Fra soverommene er det også adgang via loftstuen til innvendig trapp og dør ut til balkong, slik tegningen fra 1985 viser. Det er ikke foretatt en samlet brannfaglig vurdering av rømningsmulighetene fra loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduene kan ikke legges til grunn som rømningsvinduer etter dagens målkrav. Muligheten for rømning og redning via balkongen, samt stogens plassering og utførelse, bør vurderes nærmere. Eventuelle tiltak må fastsettes ut fra rømningsløsningen som helhet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Eier opplyser at tomten er sprengt ut. Grunnforholdene under bygningen er ikke dokumentert og kunne ikke undersøkes ved befaringen.

### TO 2

## Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen opplyses å være fra byggetiden. Eier opplyser at det ble lagt knotteplast utenpå grunnmurene, da det ble tilbakefylt. Dette er ikke synlig over bakkenivå. Kjelleren fremstod tørr ved befaringen. Drenering og fuktsikring under terreng kunne ikke kontrolleres direkte.

### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte fuktmerker og misfarginger på innvendige kjellermurer. Kjelleren fremstod ellers i hovedsak bra ved befaringen. Dreneringen har høy alder, men det kan ikke fastslås ut fra merkene alene om det er pågående fuktinntrenging.

### Konsekvens/tiltak

- Følg med på om merkene endrer seg, særlig etter perioder med mye nedbør. Ved økende fukt eller nye utslag bør årsaken undersøkes nærmere. Utbedring av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes over tid ut fra alder og tilstand.



### TO 2

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av Leca-blokker og pusset utvendig. Eier opplyser at murarbeidet er utført som egeninnsats. Fundamentene ligger skjult og kunne ikke undersøkes ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte riss og sprekker i grunnmuren og pussen, samt lokale misfarginger på innvendige kjellermurer. Grunnmuren fremstår for øvrig i hovedsak i god stand ut fra det som var synlig. Det er ikke påvist hva som har forårsaket rissene eller misfargingene.

### Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker bør følges med på og utbedres dersom de utvikler seg. Fuktmerkene bør også observeres over tid, slik det er beskrevet under fuktsikring og drenering.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Forstøtningsmur

### Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmur av betong langs veien og naturstein ved innkjørselen. Beplantning dekker deler av murene, slik at disse områdene ikke kunne vurderes fullt ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er en tydelig åpen, vertikal fuge i betongmuren mot veien. Ut fra bildene kan det ikke avgjøres om dette er en opprinnelig bevegelsesfuge eller om åpningen har utviklet seg over tid. Det er ikke montert rekkverk langs toppen av muren mot veien.

### Konsekvens/tiltak

- Fugen bør undersøkes nærmere og følges med på for å avklare om det er bevegelse i muren. Beplantning bør holdes unna muren der den hindrer kontroll. Behovet for fallsikring langs toppen bør vurderes ut fra høydeforskjellen og hvordan området brukes.



## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfalterte arealer. Eier opplyser at tomten er sprengt ut. Terreng har nivåforskjeller, med fjellskjæring tett på boligen enkelte steder.

### Vurdering av avvik:

- På deler av eiendommen heller terrenget inn mot boligen, blant annet ved gavlveggen. Asfaltert areal ligger også tett inntil ytterveggen. Fallforholdene er vurdert visuelt og er ikke målt.

### Konsekvens/tiltak

- Terreng og overflater bør utformes slik at overflatevann ledes bort fra boligen. Det bør særlig følges med på vannansamling ved gavlveggen og på det asfalterte arealet, og fallforholdene bør justeres dersom vann blir stående mot grunnmuren.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Eier opplyser at boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger legges til grunn å være fra byggetiden, da det ikke er opplyst om utskifting. Materiale, trasé og håndtering av overvann og drensvann er ikke dokumentert. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Ledningene har høy alder ut fra forutsatt byggeår. Tilstanden er ukjent, men det er ikke opplyst om konkrete funksjonsproblemer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes behov for kontroll og mulig utskifting av ledningene over tid. Ved tegn til lekkasje, tilbakeslag eller dårlig avrenning bør anlegget undersøkes nærmere.



## Septiktank

### Beskrivelse

Ifølge eiers egenerklæring ligger det en tom glassfibertank for kloakk på ca. 9 m³ nedgravd under terrassen bak huset. Tanken ble benyttet før eiendommen fikk tilknytning til offentlig avløp. Tanken er ikke inspisert.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- På grunn av anleggets alder og arbeider utført i flere omganger anbefales en utvidet elkontroll ved kvalifisert elektrofaglig virksomhet. Anbefalingen innebærer ikke at det er påvist feil ved anlegget.
- Soveromsvinduene på loftet har for liten fri åpningshøyde til å oppfylle dagens mål for rømningsvinduer. Eier har satt opp stige ved gavlveggen, men stigen endrer ikke vinduenes frie åpningshøyde. Fra soverommene er det også adkomst via loftstuen til innvendig trapp og dør ut til balkong, slik tegningen fra 1985 viser. Det er ikke foretatt en samlet brannfaglig vurdering av rømningsmulighetene fra loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Den gjennomførte undersøkelsen gir ikke grunnlag for å fastslå den tekniske tilstanden til hele det elektriske anlegget. Eier bør undersøke om det finnes en egen samsvarserklæring for installasjonen av elbilladeren og gjøre denne tilgjengelig sammen med øvrig dokumentasjon. På grunn av anleggets alder og arbeider utført i flere omganger anbefales en utvidet elkontroll ved kvalifisert elektrofaglig virksomhet. Eventuelle avvik må vurderes og utbedres på grunnlag av denne kontrollen.
- Vinduene kan ikke legges til grunn som rømningsvinduer etter dagens målkrav. Muligheten for rømning og redning via balkongen, samt stigens plassering og utførelse, bør vurderes nærmere. Eventuelle tiltak må fastsettes ut fra rømningsløsningen som helhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

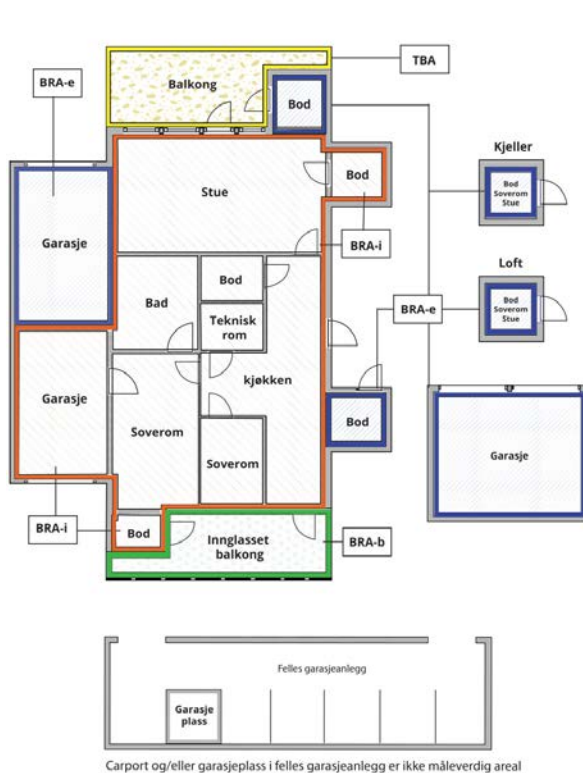
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 46                            |                             |                            | 46  | 6                               | 12                          | 58              |
| Hovedetasje    | 111                           | 9                           |                            | 120 | 20                              |                             | 120             |
| Kjeller        | 46                            | 45                          |                            | 91  |                                 |                             | 91              |
| <b>SUM</b>     | <b>203</b>                    | <b>54</b>                   |                            |     | <b>26</b>                       | <b>12</b>                   | <b>269</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>257</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft        | Loftstue, soverom, soverom 2                                                        |                             |                            |
| Hovedetasje | Vindfang, trapperom, soverom, soverom 2, trapperom 2, garderobe, bad, kjøkken, stue | Utestue                     |                            |
| Kjeller     | Trapperom/gang, bad, bod, bod 2, bod 3, gang, vaskerom                              | Garasje, verksted           |                            |

## Kommentar

Åpent areal er terrasser/verandaer og må ses på som omtrentlig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Boligen er opprinnelig oppført omkring 1979/1980. Det foreligger byggetillatelse for bolighus fra 1979 og midlertidig brukstillatelse datert 14.02.1980. I 1985 ble det gitt byggetillatelse til påbygg, hvor taket på deler av boligen ble hevet for innredning av loftsetasjen. Godkjente tegninger for påbygget viser blant annet loftstue, to soverom og balkong. Ferdiggattest for opprinnelig bolig eller dokumentasjon på avslutning av byggesaken for påbygget er ikke fremlagt i dokumentene som er gjennomgått. Dagens utførelse og rombruk må derfor vurderes opp mot de godkjente tegningene.

Ved gjennomgang av eiendommen opp mot de forelagte tegningene er det registrert flere uoverensstemmelser. Blant annet har eier bygd ut deler av hjørnet mot nord i hovedetasjen til et garderoberom og bod, og denne utvidelsen fremgår ikke av de godkjente tegningene. I underetasjen og kjelleren er det også gjort endringer ved at vegg i garasjen er flyttet innover, noe som gjør garasjerommet lengre og den innvendige boden mindre. Det gjøres oppmerksom på at en slik flytting eller endring av vegg kan være søknadspliktig, for eksempel dersom det berører en bærende konstruksjon. I tillegg er hagestuen på eiendommen ikke byggemeldt, og den fremgår heller ikke av de forelagte tegningene. Byggestatusen for hagestuen bør derfor avklares med kommunen, da dette tiltaket kan være søknadspliktig.

## Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 24.9.2026 | Frank Severinsen | Takstingeniør |
|           | Jan Rune Bugge   | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 471  | 33   |      | 0    | 646.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Loneveien 74

#### Hjemmelshaver

Bugge Jan Rune

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                                                | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse                                                           | 24.09.2026 |                                                                                                                                                           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. | 24.09.2026 | Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert. | Gjennomgått | 30    | Nei     |
| Egenerklæring                                                              | 23.09.2026 |                                                                                                                                                           | Gjennomgått | 5     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                 |
|---------|------------|---------------------------|
| 1       | 28.09.2026 |                           |
| 2       | 29.09.2026 |                           |
| 3       | 09.10.2026 | Mindre endringer i tekst. |
| 4       | 09.10.2026 |                           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring,

# Forutsetninger

tilgjengelig byggesaksdokumentasjon, fremlagt egenerklæring, tidligere salgsoppgaver og rapporter samt opplysninger gitt av eier. Opplysninger om årstall, utførte arbeider og hvem som har utført arbeidene, er i hovedsak basert på eiers opplysninger der annen dokumentasjon ikke foreligger. Opplysningene er ikke kontrollert utover fremlagt dokumentasjon og det som kunne observeres ved befaringen.

Befaringen er gjennomført uten inngrep i konstruksjonene. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og andre utilgjengelige områder er derfor ikke kontrollert. Møbler, innbo, tepper, lagrede gjenstander og fastmontert inventar ble ikke flyttet utover det som var nødvendig og praktisk mulig. Forhold som var skjult eller utilgjengelig på befaringstidspunktet, kan derfor ikke utelukkes.



Adresse

**Loneveien 74, 4642 SØGNE**

Dato for energimerking

**28.09.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-360380**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**3620050**

Gårdsnummer

**471**

Bruksnummer

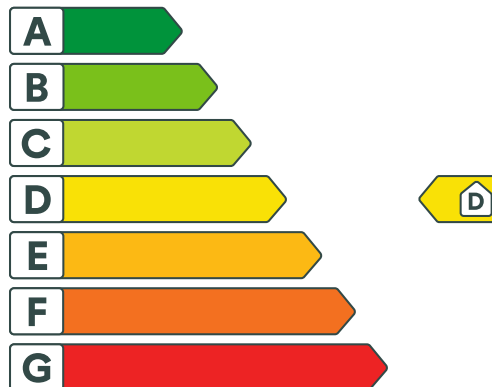
**33**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Om energikarakteren

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

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1980**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**257,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**203,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

**192,86**



## Loneveien 74, 4642 SØGNE



### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



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

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

kWh per år  
**33 643,06**

kWh/m² per år  
**165,73**

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



### Om energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Loneveien 74, 4642 SØGNE



### Detaljering

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

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



## Loneveien 74, 4642 SØGNE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 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.

##### Tiltak 2: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 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.

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 11: 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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 18: Montering 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 19: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 21: 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 varmeanlegg**

### **Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset 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.

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/471/33/0/0

## Eiendomsgrenser

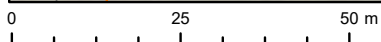
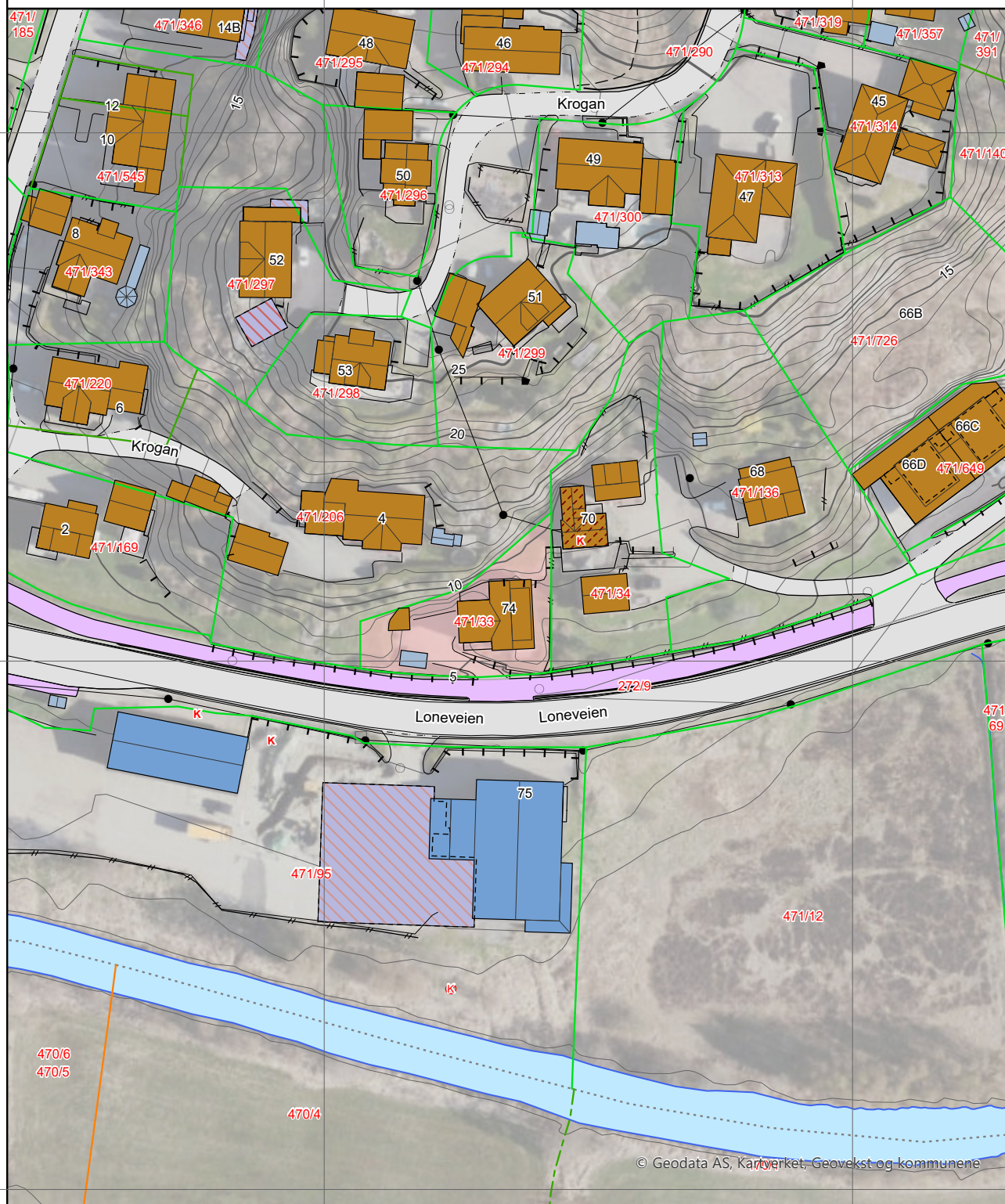
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 23.9.2026



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



Dato: 23.9.2026



## Tegnforklaring

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

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

### Høydekurver

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

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

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

# Nabolagsprofil

Loneveien 74 - Nabolaget Lunde/Vedderheia - vurdert av 135 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Krogan<br>Linje 210, 410           | 2 min<br>0.1 km   |
| Tangvall<br>Totalt 14 ulike linjer | 5 min<br>3.3 km   |
| Høllen brygge<br>Linje 92          | 8 min<br>5.4 km   |
| Nodeland stasjon<br>Linje F5       | 14 min<br>11.7 km |
| Kristiansand Kjevik                | 33 min            |

## Skoler

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Lunde skole (1-7 kl.)<br>368 elever, 26 klasser      | 9 min<br>0.8 km  |
| Tinntjønn skole (8-10 kl.)<br>157 elever, 11 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Tangvall skole (8-10 kl.)<br>280 elever, 25 klasser  | 5 min<br>3 km    |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs<br>600 elever      | 5 min<br>3 km    |
| Søgne videregående skole<br>180 elever, 12 klasser   | 8 min<br>6 km    |

«Godt og trygt nabolag med gode muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

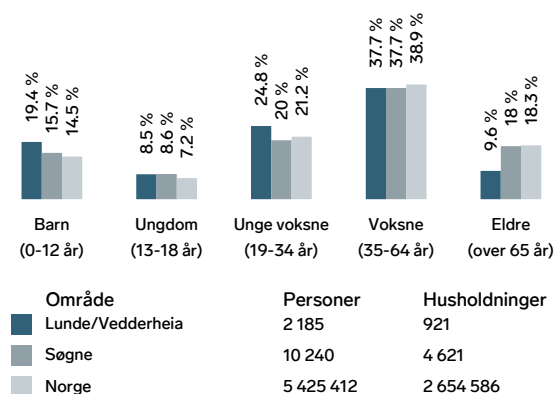
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Espira Vedderheia barnehage (0-6 år)<br>117 barn | 5 min<br>2.5 km |
| Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år)<br>34 barn     | 5 min<br>3.1 km |
| Søgne barnehage (1-5 år)<br>94 barn              | 5 min<br>3.4 km |

## Dagligvare

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Lunde                           | 14 min          |
| Rema 1000 Søgne<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>3.3 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 84/100



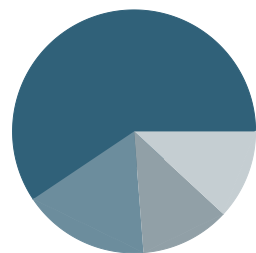
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

|  |                                    |        |        |
|--|------------------------------------|--------|--------|
|  | Lundeparken ballflate<br>Ballspill | 8 min  | 0.7 km |
|  | Lunde skole<br>Ballspill, fotball  | 10 min | 0.8 km |
|  | Fresh Fitness Søgne                | 5 min  |        |
|  | Family Sports Club Søgne           | 5 min  |        |

## Boligmasse

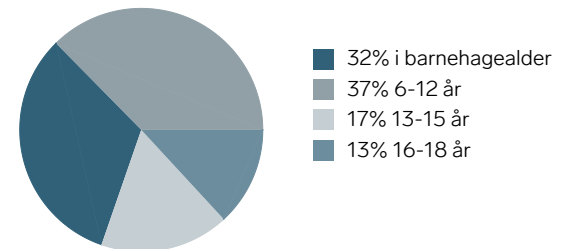


60% enebolig  
12% rekkehus  
12% blokk  
17% annet

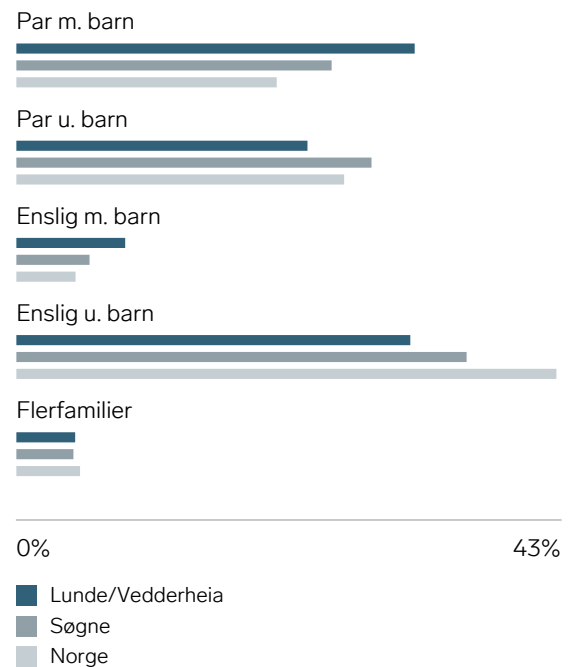
## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

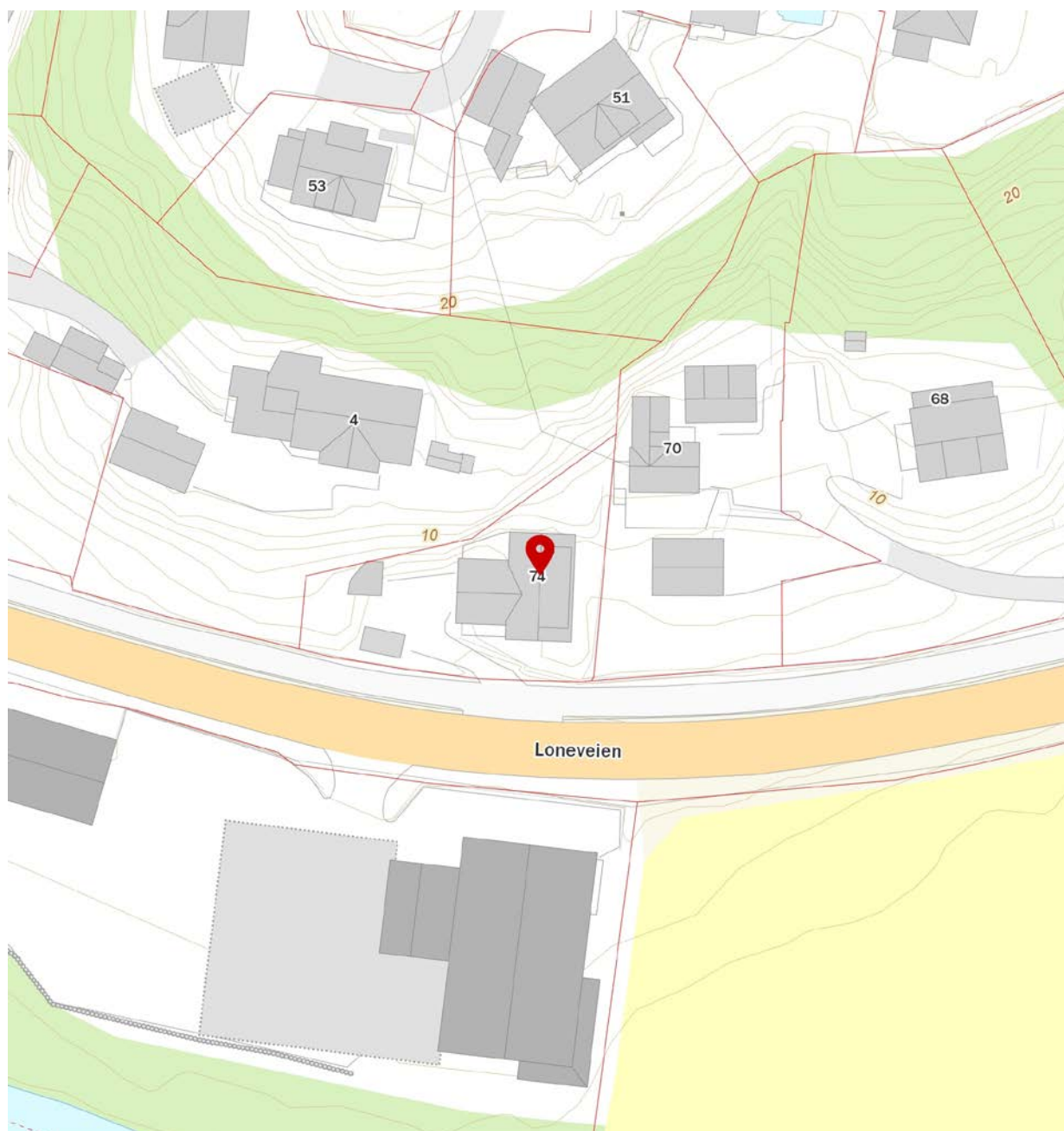
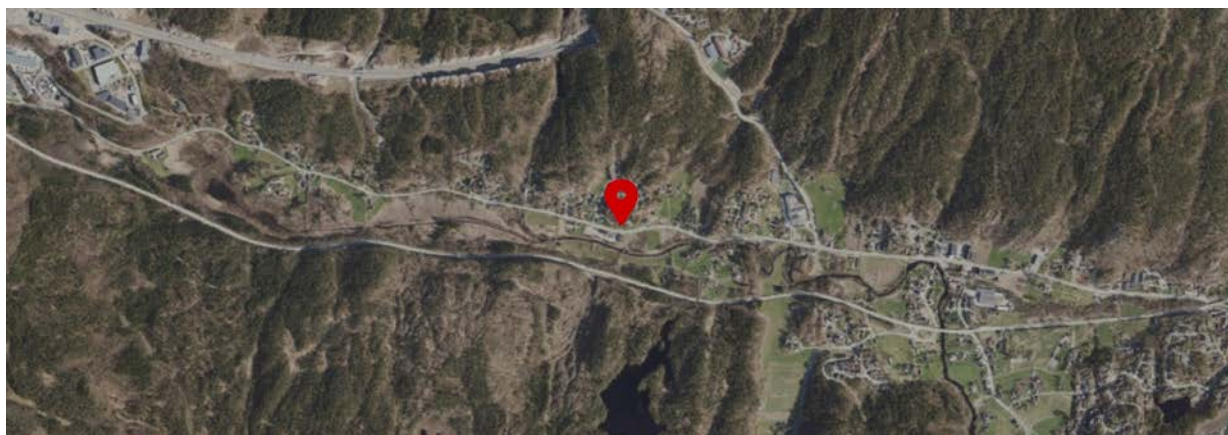


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

### Identifiser deg med:

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

### Om elektronisk budgivning

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

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

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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

*Lykke til!*



# BUDSKJEMA



## Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

## Budgiver 1

Navn

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

# exbo



## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Didrik Hagel Pedersen**

T: 994 43 800

dhp@exbo.no

Følg oss på 

