

NODELANDSHEIA

SVARTTJØNNHEIA 182A, 4645 NODELAND

Innholdsrik tomannsbolig med 3 sov og 2 bad | Skjermet og solrik uteplass | Parkering | Barnevennlig



Prisantydning: 3 190 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Svarttjønnheia 182A - en innholdsrik del av tomannsbolig i et rolig og barnevennlig område på Nodelandsheia. Her har du nærhet til turstier, kort vei til barnehage, skole og Nodeland sentrum med dagligvare, apotek og gode kollektivforbindelser.

Boligen holder en fin standard med bl. a. ny kjøkkeninnredning og benkeplate fra Strai. Ellers byr den på romslige og lune oppholdsrom, peis og varmepumpe, samt nyere 1-stavs gulv i stue/kjøkken. Ut fra stuen finner du en solrik og skjermet uteplass med platting - et naturlig samlingspunkt for familien. Parkering på fellestomt og utvendig bod.

Innvendig er det følgende innhold over 2 etasjer: Gang, vaskerom, stue, loftstue, kjøkken, 2 bad, 3 soverom, samt kott.

Mye bolig for pengene - velkommen til visning!

Adresse	Svarttjønnheia 182A
Prisantydning	3 190 000,- + omk.
Omkostning	95 540,-
Totalpris	3 285 540,-
BRA-i/BRA Total	124/136 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2006
Tomt	981 kvm
Soverom	3

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

- 4 Salgsoppgave
- 32 Egenerklæring
- 37 Tilstandsrapport
- 67 Seksjonering
- 74 Eiendomskart
- 77 Energiattest
- 83 Nabolagsprofil
- 88 Boligkjøperforsikring
- 90 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 124 kvm
BRA - e: 12 kvm
BRA totalt: 136 kvm
TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

I. etasje
BRA-i: 76 kvm.
BRA-e: 12 kvm.

Loft
BRA-i: 48 kvm.

TBA fordelt på etasje

I. etasje
42 kvm

Ikke målbare arealer

2 kvm på loft.

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

981 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet fellestomt med belegningsstein, tilbygg med bod (ikke søkt om), mur, hekk, grus, platting og levegg. Tomten er felleseiet, men seksjonert med naturlig del av uteområde. Se vedlagt seksjonering.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Svarttjønnheia, med kort vei til Tunballen barneskole, barnehage og kun få minutters kjøring til Nodeland sentrum som har fasiliteter som dagligvarebutikker, legesenter, tannlegesenter, bank, apotek, bensinstasjon, m.m. Området byr på flotte turområder og badeplasser som Svarttjønn og Gratjønn, og er kjent for å være velholdt, rolig og svært barnevennlig med lekeplasser i nærheten. Med ca. 20 minutters kjøretid til Kristiansand sentrum kombinerer beliggenheten det beste av naturnær ro og sentral tilgjengelighet.

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

Malin Eike Amundsen

Byggemåte

Se boligsalgsrapport.

Innhold

Tomannsbolig:

I. etasje:
BRA-i 76 kvm: Gang, vaskerom, bad, soverom 1, stue, kjøkken.

BRA-e 12 kvm: Utvendig bod.

TBA 42 kvm: Terrasse.

Loft:
BRA-i 48 kvm: Loftstue, bad, soverom 2, soverom 3.

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

- Vaskerommet er registrert som bod på godkjente tegninger.

Loftsetasjen har nylig fått ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, med to soverom, bad og loftstue.

- Tilbygg med bod og port er ikke byggemeldt. Godkjenningssforhold og plassering må avklares med kommunen. Det kan bli nødvendig med søknad og tilpasninger av bygget.

Standard

Takstmannens konklusjon:

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av sutaksplater med sløyfer og lekter. Takteking og undertak er fra byggeåret 2006 og er ca. 20 år gammelt. Det er beslag i kilrenner og rundt gjennomføringer. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og er fra byggeåret 2006, med en alder på ca. 20 år. Skorsteinen er beslått over tak. Det er montert snøfangere og takstige for adkomst til skorsteinen. Takkonstruksjonen er utført med takstoler av tre og undertak av sutaksplater fra byggeåret 2006. Det er tilgang til kaldtloftet fra knekott mot syd og via luke i himlingen på vaskerommet. Det er montert luftspalteskuffer av papp mellom isolasjonen og undertaket. Lagrede gjenstander begrenser kontrollen av enkelte områder. Ytterveggen er utført som bindingsverkskonstruksjon med liggende, malt trekledning. Bakliggende konstruksjon er ikke åpnet eller kontrollert. Vinduene har isolerglass og er fra 2006, med unntak av to vinduer i gavl på loft som ifølge fremlagt prospekt ble skiftet i 2025. Vinduet med råteskadet bunnkarm i vestgavlens omtales under eget punkt.

Trevindu med isolerglass i vestgavlens 1. etasje. Malt ytterdør med glassfelt fra byggeåret 2006. Balkongdør med isolerglass, opplyst skiftet i 2025. Plattingen er av nyere dato og utført med terrassebord av tre, med direkte adkomst fra stue/kjøkken. Den ligger nær terreng og er delvis skjermet med levegg. Det er normal værslitasje på terrassebordene, men ingen vesentlige avvik er registrert på synlige og tilgjengelige deler. Underliggende fundamentering og bærekonstruksjon er i hovedsak skjult og ikke kontrollert. Tilbygget benyttes som bod/garasje og er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og tak tekket med takstein. Utførelsen bærer preg av egeninnsats. Lagrede gjenstander begrenset tilkomsten til deler av konstruksjonen ved befarings.

INNENDIG

Gulvoverflatene består av parkett på soverom i 1. etasje, laminat i stue/kjøkken og loftstue samt furugulv på soverommene på loftet.

Det er fliser i entré/gang. Gulv og listverk har varierende alder og utførelse. Veggene har malte plater og panel. Himlingene består av malte plater i 1. etasje og malt panel på loftet, med skråhimlinger i deler av etasjen.

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. 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 pusset og malt skorstein med sotluke i 1. etasje. Det er montert vedovn i stuen med glassplate som gulvbeskyttelse. Skorsteinen er synlig gjennom loftetasjen. Ildstedet er ikke funksjonsprøvd. Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre. Dørene har karmer og dørblad av tre.

VÅTROM

Våtrom › Loft › Bad

Badet er fra byggeåret 2006 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Badet er nå ca. 20 år. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Veggene er kledd med malte panelplater og himlingen har panel på innvendig tak. Gulvet er flislagt og fremstår med tilnærmet flat utførelse. Fra døra er det svak helning mot sluk under badekar. Hoveddelen av gulvet vurderes som flatt. Ved dør er det oppkant på ca. 15 mm. Det er termostat på vegg som indikerer varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert. Det er plastsluk og flislagt gulv med tettesjikt på gulvet. På veggene er det malte panelplater. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv, malte veggplater og trepanel i himlingen. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, skapinnredning og varmtvannsbereder. Det er gulvsluk under utslagsvasken. Vaskerommet er fra byggeåret 2006 og er bod på tegningene. Rommet blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Vaskerommet er nå ca. 20 år. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Våtrommet har vegger med malte panelplater og himling med panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og flislagt gulv

som tettesjikt på gulvet. På veggene er det malte panelplater. Vaskerommet er innredet med skap, utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har avtrekk i himlingen.

Våtrom > 1. etasje > Bad

Badet er fra byggeåret 2006 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Badet er nå ca. 20 år. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Veggene er kledd med flis i dusjhjørne og panelplater på øvrige vegger. Himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og flislagt gulv som tettesjikt på gulvet. Veggene er kledd med flis i dusjhjørne og panelplater på øvrige vegger. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning er plassert i åpen løsning mot stuen. Stammen/skrogene på innredningen stammer fra opprinnelig byggetid, men kjøkkenet har i nyere tid blitt vesentlig oppgradert og modernisert av nåværende eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerommet. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret. Boligen har et mekanisk avtrekksystem med en sentral Villavent kanalvifte plassert på det isolerte kaldtloftet over vaskerommet. Systemet suger ut luft fra våtrommene via faste ventilasjonskanaler og avtrekksventiler i himlingen. Anlegget betjenes fra et originalt tre-trinns bryterpanel montert på veggen på badet i første etasje, hvor luftmengden kan reguleres mellom minimum, normal og maksimal styrke. Erstatningsluft og tilluft tilføres oppholdsrommene gjennom mekaniske klaffventiler plassert i boligens yttervegger. Sentralen har en registrert alder på ca. 20 år. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i boligen av merket Wilfa (modell Nordkapp 40W). Varmepumpen består av en innedel montert på vegg i stue/oppholdsrom og en tilhørende utedel plassert på bakkestativ på utsiden. Ifølge typeskilt på komponentene er anlegget

produsert i august 2024, og det er opplyst fra eier at anlegget ble montert og satt i drift i 2025, rett før nåværende eier overtok boligen. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon eller samsvarserklæring på monteringen på befaringsdagen. Det er installert en 200-liters varmtvannsbereder av merket OSO Hotwater (modell Super S 200). Berederen har en varmeeffekt på 2kW og er plassert på vaskerommet ved siden av en utslagsvask i stål. Ut fra komponentens produktdata er berederen produsert i 2009. Det er registrert at rommet er utstyrt med gulvsluk i umiddelbar nærhet til installasjonen. Det elektriske anlegget er utstyrt med et innfelt sikringsskap av merket Hager, utstyrt med automatiske sikringer og jordfeilbrytere. Det foreligger en formell samsvarserklæring fra Sør Installasjon AS datert 20.08.2006 som omfatter den opprinnelige installasjonen av boligen. Det er i tillegg montert AMS-strømmåler i skapet (dokumentert i 2018). I nyere tid er det utført oppgraderinger på kjøkkenet i forbindelse med utskifting av innredningen, samt lagt opp fast strømforsyning og installasjoner i en utvendig bod. Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæring på disse nyere utvidelsene på befaringsdagen. Boligen er bygget i 2006, og branntekniske løsninger og rømningsveier er i hovedsak fra byggeåret. Det er montert røykvarslere og utplassert håndsløkkeutstyr i boligen. Det er kun utført en enkel visuell kontroll på befaringen, og skjulte konstruksjoner eller tekniske anlegg er ikke undersøkt.

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført med lave grunnmurer av mur/betong. Det er oppført en støttemur i plaststøpt betong på uteområdet for å ramme inn søppelbeholderne og ta opp høydeforskjeller i terrenget. Muren er fundamentert på naturlig stein og fjell i dagen på den laveste siden. Eiendommen har flate til svakt skrånende terrengforhold rundt bygningsmassen. Gårdsplassen og adkomstpartiet er opparbeidet med betongbelegningsstein, mens det på baksiden og siden av boligen er etablert en stor, lavtsittende treterrasse og mindre arealer med singel. Terrenget rundt grunnmuren og de faste dekkene er i hovedsak planert slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen og ut mot veiarealer eller naturlig terreng. Boligen har byggeår 2006. Utvendige vann- og avløpsledninger, inkludert overvannssystem og avløp fra drenering, er fra byggeåret 2006 og ligger i sin helhet skjult i grunnen frem til

tilkoblingspunktet. Det settes tilstandsgrad 1 på anlegget da det ikke er registrert tegn til oppstuvning, funksjonssvikt eller andre symptomer på feil i grunnen på befaringsdagen, og systemet fungerer normalt ut fra eiers opplysninger. Siden røranlegget ligger fullstendig nedgravd, gjøres det oppmerksom på at det er en generell begrenset kontrollmulighet ved visuell befaring, og anlegget vurderes ut fra normal forventet bruksperiode for plastrør av denne alder.

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.

- Det gjøres oppmerksom på at garderobeskap på soverom 1 (nede) ikke medfølger.
- 2 garderobeskap i gangen medfølger heller ikke.

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:

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Nåværende eier har gjort følgende:

- Satt inn nye kjøkkenfronter og benkeplate fra Strai.
- Ny varmepumpe.
- Laget til kott under trapp.
- Skiftet kledning på levegg.

Parkering

Biloppstillingsplasser på tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1381882

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.

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.

Energikarakter

C

Energifarge

Lyse grønn

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 11 730

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 11 730,- pr. år (terminer fra 2025). 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 3 351,- pr. år (terminer fra 2025).

Renovasjon er beregnet å utgjøre kr. 4 806,57 for 2026. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Formuesverdi primær

Kr 960 085

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 840 340

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.

Årlig velavgift

Kr 300

Velforening

Svarttjønneia velforening (frivillig)

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 606, bruksnummer 192, seksjonsnummer 1 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:

4204/606/192/1:

14.09.2006 - Dokumentnr: 19800 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2006 - Dokumentnr: 19800 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 324982 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1017 Gnr:106 Bnr:192 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Svarttjønneia 182, datert 28.11.2006.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft,

datert 09.10.2026.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, med ikrafttredelse 28.02.2024. Arealformålet for eiendommen er bebyggelse og anlegg.

Den er videre regulert under reguleringsplan:
"SONGDALEN KOMMUNE -
REGULERINGSBESTEMMELSER I
TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
SVARTTJØNNHEIA (plan-ID R65).
Kommunestyrevedtak av 03.09.1986.

Formål: bolig

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 oppgi 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

3 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

79 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

80 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

95 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 270 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 285 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 540

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.

Meglers vederlag

Provisjon:

1,30 % i provisjonsats - Minimum 42 900,-

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- 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 og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 87 398,-

Oppdragsansvarlig

Didrik Hagel Pedersen

Eiendomsmegler

dhp@exbo.no

Tlf: 994 43 800

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39

4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

23.10.2026



































exbo



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



exbo



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.	
1007260059	

Selger 1 navn
Malin Eike Amundsen

Gateadresse	
Svarttjønnheia 182A	
Poststed	Postnr
NODELAND	4645

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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: 1007260059

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan bli litt fuktig på gulv i garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om uflaglærte 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

Beskrivelse

2.etg er bruksendret oktober 2026

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendring 2026

- 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: 1007260059

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Eike Amundsen	4e4748bba6a6d31873e9 b8cad20273b330cbc688	23.10.2026 12:34:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260059

- 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



Del av vertikaldelt tomannsbolig



Svarttjønnheia 182 A, 4645 NODELAND



KRISTIANSAND kommune



gnr. 606, bnr. 192, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 06.10.2026

Rapportdato: 23.10.2026

Oppdragsnr.: 20038-1729

Eiendomsverdi ref nr: MH7258

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 grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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 fremstår generelt som normalt godt vedlikeholdt med en funksjonell standard, der kjøkkenet i nyere tid har blitt betydelig oppgradert med tidsriktige fronter fra Strai og ny benkeplate. Utvendige terrengforhold, gårdsplass med belegningsstein, den store treterrassen og det nedgravde ledningsnett fungerer tilfredsstillende og er tildelt tilstandsgrad 1.

Bygningsmassen og de tekniske anleggene preges i hovedsak av sin alder på ca. 20 år, noe som utløser flere merknader med tilstandsgrad 2 i henhold til levetidsbetraktninger. Dette gjelder spesielt den sentrale mekaniske ventilasjonsviften på loftet og varmtvannsberederen fra 2009, som begge fungerer i dag, men har nådd sin estimerte tekniske brukstid. Det settes også tilstandsgrad 2 på den nystallerte varmepumpen og nyere el-arbeider på kjøkken og i utvendig bod, utelukkende på grunn av manglende formell dokumentasjon og samsvarserklæring på befaringsdagen. På uteområdet er det registrert en vanlig setningssprekk i en lav støttemur ved søppelbeholderne, og innvendig påpekes det manglende håndløper i trappen samt krav til ildfast plate under pipens feiluke.

Det er registrert vesentlige avvik på våtrommene og deler av den utvendige fasaden. Begge badene og vaskerommet er fra byggeåret og har flate gulv med mangelfullt fall til sluk, fuktsvellinger i nedkant av enkelte veggplater og manglende dokumentasjon på tettesjikt. På vaskerommet mangler dessuten avtrekksventil, og det er observert sprukne gulvfliser. Utvendig er det påvist omfattende råteskader i kledningen og vindusomrammingen på vestgavl, inkludert råde i bunnkarmen på et stuevindu i første etasje, samt mangelfulle tettelsninger ved gavlvinduene. Tilbygget bod med port bærer preg av egeninnsats med svake innfestinger, fuktmerker og for lavt takfall for taksteinen.

Del av vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av sutakplater med sløyfer og lekter. Taktekkning og undertak er fra byggeåret 2006 og er ca. 20 år gammelt. Det er beslag i kilrenner og rundt gjennomføringer. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og er fra byggeåret 2006, med en alder på ca. 20 år. Skorsteinen er beslått over tak. Det er montert snøfangere og takstige for adkomst til skorsteinen. Takkonstruksjonen er utført med takstoler av tre og undertak av sutakplater fra byggeåret 2006. Det er tilgang til kaldtloftet fra knekott mot syd og via luke i himlingen på vaskerommet. Det er montert luftspalteskuffer av papp mellom isolasjonen og undertaket. Lagrede gjenstander begrenser kontrollen av enkelte områder. Ytterveggen er utført som bindingsverkskonstruksjon med liggende, malt trekledning. Bakliggende konstruksjon er ikke åpnet eller kontrollert. Vinduene har isolerglass og er fra 2006, med unntak av to vinduer i gavli på loft som ifølge fremlagt prospekt ble skiftet i 2025. Vinduet med råteskadet bunnkarm i vestgavl omtales under eget punkt.

Trevindu med isolerglass i vestgavlens 1. etasje. Malt ytterdør med glassfelt fra byggeåret 2006. Balkongdør med isolerglass, opplyst skiftet i 2025. Plattingen er av nyere dato og utført med terrassebord av tre, med direkte adkomst fra stue/kjøkken. Den ligger nær terreng og er delvis skjermet med levegg. Det er normal værslitasje på terrassebordene, men ingen vesentlige avvik er registrert på synlige og tilgjengelige deler. Underliggende fundamentering og bærekonstruksjon er i hovedsak skjult og ikke kontrollert. Tilbygget benyttes som bod/garasje og er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og tak tekket med takstein. Utførelsen bærer preg av egeninnsats. Lagrede gjenstander begrenset tilkomsten til deler av konstruksjonen ved befaring.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflatene består av parkett på soverom i 1. etasje, laminat i stue/kjøkken og loftstue samt furugulv på soverommene på loftet. Det er fliser i entré/gang. Gulv og listverk har varierende alder og utførelse.

Veggene har malte plater og panel. Himlingene består av malte plater i 1. etasje og malt panel på loftet, med skråhimlinger i deler av etasjen. Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. 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 pusset og malt skorstein med sotluke i 1. etasje. Det er montert vedovn i stuen med glassplate som gulvbeskyttelse. Skorsteinen er synlig gjennom loftetasjen. Ildstedet er ikke funksjonssprøvd. Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre. Dørene har karmer og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad

Badet er fra byggeåret 2006 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Badet er nå ca. 20 år. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannrett sjikt. Veggene er kledd med malte panelplater og himlingen har panel på innvendig tak. Gulvet er flislagt og fremstår med tilnærmet flat utførelse. Fra døra er det svak helning mot sluk under badekar. Hoveddelen av gulvet vurderes som flatt. Ved dør er det oppkant på ca. 15 mm. Det er termostat på vegg som indikerer varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.

Det er plastsluk og flislagt gulv med tettesjikt på gulvet. På veggene er det malte panelplater. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.

Våtrom › Etasje › Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv, malte veggplater og trepanel i himlingen. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, skapinnredning og varmtvannsbereder. Det er gulvsluk under utslagsvasken.

Vaskerommet er fra byggeåret 2006 og er bod på tegningene. Rommet blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Vaskerommet er nå ca. 20 år. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannrett sjikt. Våtrommet har vegger med malte panelplater og himling med panel på innvendig tak.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og flislagt gulv som tettesjikt på gulvet. På veggene er det malte panelplater. Vaskerommet er innredet med skap, utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blande batteri og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har avtrekk i himlingen.

Våtrom > 1. etasje > Bad

Badet er fra byggeåret 2006 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Badet er nå ca. 20 år.

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Veggene er kledd med flis i dusjhjørne og panelplater på øvrige vegger.

Himlingen har malt innvendig tak.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og flislagt gulv som tettesjikt på gulvet. Veggene er kledd med flis i dusjhjørne og panelplater på øvrige vegger.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er plassert i åpen løsning mot stuen.

Stammen/skrogene på innredningen stammer fra opprinnelig byggetid, men kjøkkenet har i nyere tid blitt vesentlig oppgradert og modernisert av nåværende eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerommet. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Boligen har et mekanisk avtrekksystem med en sentral Villavent kanalvifte plassert på det isolerte kaldtloftet over vaskerommet. Systemet suger ut luft fra våtrommene via faste ventilasjonskanaler og avtrekksventiler i himlingen. Anlegget betjenes fra et originalt tre-trinns bryterpanel montert på veggen på badet i første etasje, hvor luftmengden kan reguleres mellom minimum, normal og maksimal styrke. Erstatningsluft og tilluft tilføres oppholdsrommene gjennom mekaniske klaffventiler plassert i boligens yttervegger. Sentralen har en registrert alder på ca. 20 år.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i boligen av merket Wilfa (modell Nordkapp 40W). Varmepumpen består av en innedel montert på vegg i stue/oppholdsrom og en tilhørende utedel plassert på bakkestativ på utsiden. Ifølge typeskilt på komponentene er anlegget produsert i august 2024, og det er opplyst fra eier at anlegget ble montert og satt i drift i 2025, rett før nåværende eier overtok boligen. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon eller samsvarserklæring på monteringen på befaringsdagen. Det er installert en 200-liters varmtvannsbereder av merket OSO Hotwater (modell Super S 200). Berederen har en varmeeffekt på 2kW og er plassert på vaskerommet ved siden av en utslagsvask i stål. Ut fra komponentens produktdata er berederen produsert i 2009. Det er registrert at rommet er utstyrt med gulvsluk i umiddelbar nærhet til installasjonen.

Det elektriske anlegget er utstyrt med et innfelt sikringskap av merket Hager, utstyrt med automatiske sikringer og jordfeilbrytere. Det foreligger en formell samsvarserklæring fra Sør Installasjon AS datert 20.08.2006 som omfatter den opprinnelige installasjonen av boligen. Det er i tillegg montert AMS-strømmåler i skapet

(dokumentert i 2018). I nyere tid er det utført oppgraderinger på kjøkkenet i forbindelse med utskifting av innredningen, samt lagt opp fast strømforsyning og installasjoner i en utvendig bod. Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæring på disse nyere utvidelsene på befaringsdagen.

Boligen er bygget i 2006, og branntekniske løsninger og rømningsveier er i hovedsak fra byggeåret. Det er montert røykvarslere og utplassert håndsløkkeutstyr i boligen. Det er kun utført en enkel visuell kontroll på befaringen, og skjulte konstruksjoner eller tekniske anlegg er ikke undersøkt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med lave grunnmurer av mur/betong. Det er oppført en støttemur i plasstøpt betong på uteområdet for å ramme inn søppelbeholderne og ta opp høydeforskjeller i terrenget. Muren er fundamentert på naturlig stein og fjell i dagen på den laveste siden.

Eiendommen har flate til svakt skrånende terrengforhold rundt bygningsmassen. Gårdsplassen og adkomstpartiet er opparbeidet med betongbelegningsstein, mens det på baksiden og siden av boligen er etablert en stor, lavsittende treterrasse og mindre arealer med singel. Terrenget rundt grunnmuren og de faste dekkene er i hovedsak planert slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen og ut mot veiarealer eller naturlig terreng. Boligen har byggeår 2006. Utvendige vann- og avløpsledninger, inkludert overvannssystem og avløp fra drenering, er fra byggeåret 2006 og ligger i sin helhet skjult i grunnen frem til tilkoblingspunktet. Det settes tilstandsgrad 1 på anlegget da det ikke er registrert tegn til oppstuvning, funksjonssvikt eller andre symptomer på feil i grunnen på befaringsdagen, og systemet fungerer normalt ut fra eiers opplysninger. Siden røranlegget ligger fullstendig nedgravd, gjøres det oppmerksom på at det er en generell begrenset kontrollmulighet ved visuell befaring, og anlegget vurderes ut fra normal forventet bruksperiode for plastrør av denne alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Del av vertikaldelt tomannsbolig

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

Det foreligger plantegninger datert 26.07.2005 og ferdigattest datert 28.11.2006 for den opprinnelige tomannsboligen. Det er registrert følgende avvik mellom tegningene og dagens bruk:

- Loftet er vist som uinnredet på de opprinnelige tegningene, med utsparing for fremtidig trapp. Det er i dag innredet med loftstue, to soverom, bad og gang.
- Vaskerommet i 1. etasje er vist som bod på tegningene.
- Det er også registrert øvrige endringer i rominndelingen i 1. etasje.

Oppdatering 20.10.2026:

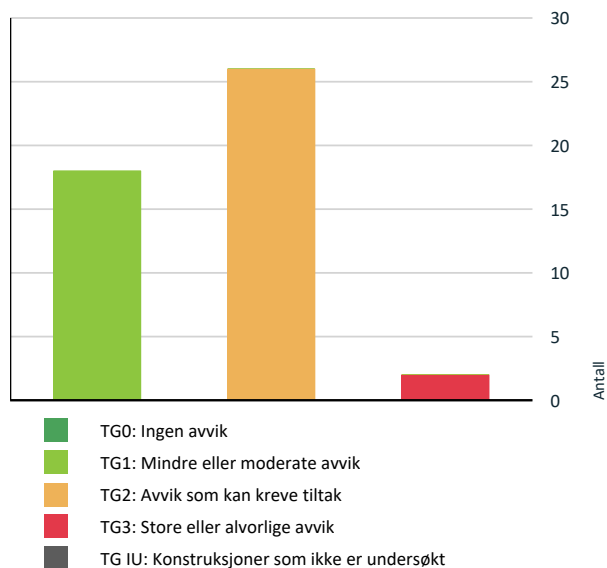
Det foreligger ferdigattest fra Kristiansand kommune datert 09.10.2026, saksnummer BYGG-26/03278-5. Ferdigattesten gjelder bruksendring av 2. etasje fra tilleggsdel til hoveddel, med to soverom, loftstue og bad, i henhold til kommunens tillatelse og godkjente tegninger.

Byggemelding og plassering:

Det er opplyst at tilbygget med bod med port ikke er byggemeldt. Det er plassert nær nabogrensen, men avstanden er ikke kontrollmålt. Godkjenningssforhold og plassering må avklares med kommunen. Det kan bli nødvendig med søknad og tilpasninger av bygget.

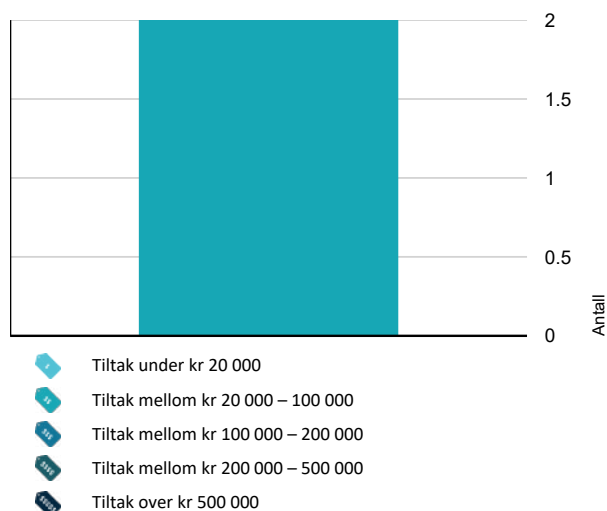
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Del av vertikaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu i gavl i 1. etasje [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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig bod med port [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Det foreligger plantegninger datert 26.07.2005 og ferdigattest datert 28.11.2006 for den opprinnelige tomannsboligen.

Anvendelse
Eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og er fra byggeåret 2006, med en alder på ca. 20 år. Skorsteinen er beslått over tak. Det er montert snøfangere og takstige for adkomst til skorsteinen.

Vurdering av avvik:

- Takrenner, nedløp og beslag har aldersrelatert slitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt. Snøfangere er vurdert som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig rensing og kontroll av renner, nedløp, skjøter og beslag anbefales. Vedlikehold og lokale utskiftinger må påregnes etter hvert som slitasje eller utettheter oppstår.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av sutaksplater med sløyfer og lekter. Taktekking og undertak er fra byggeåret 2006 og er ca. 20 år gammelt. Det er beslag i kilrenner og rundt gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte sprukne takstein på takflatene, med størst forekomst langs kilrennen. Taksteinene har overflateslitasje og lokal begroing av mose og lav. Undertaket av sutaksplater er ca. 20 år gammelt og har lokale fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Sprukne takstein kan slippe vann inn på undertaket og øke risikoen for lekkasjer og fuktskader. Skadede steiner bør skiftes, og området langs kilrennen bør gjennomgås særskilt. Begroing bør fjernes skånsomt. Undertakets alder og registrerte fuktmerker tilsier nærmere kontroll av tilstanden. Skadede plater må skiftes ved behov.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med takstoler av tre og undertak av sutaksplater fra byggeåret 2006. Det er tilgang til kaldtloftet fra knekott mot syd og via luke i himlingen på vaskerommet. Det er montert luftspalteskuffer av papp mellom isolasjonen og undertaket. Lagrede gjenstander begrenser kontrollen av enkelte områder.

Vurdering av avvik:

- Enkelte luftspalteskuffer er sammenklemt, slik at luftingen mellom isolasjonen og undertaket er redusert. Himlingsluken på vaskerommet er utført av panel og mangler isolasjon og tilfredsstillende lufttetting.

Det er registrert lokale mørke skjolder og fuktmerker på undertaket og gulvplatene, samt mangelfull tetting rundt gjennomføringene for pipe og avløpslufting. Områdene fremstod som tørre på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Redusert lufting og lekkasje av varm, fuktig inneluft til kaldtloftet kan føre til kondens og fuktskader. Luftespalteskuffene bør utbedres slik at sammenhengende lufting sikres. Luken på vaskerommet bør erstattes med en isolert og lufttett luke.

Tettingen rundt gjennomføringene bør kontrolleres og utbedres. Selv om områdene var tørre ved befaringen, kan periodevis fuktbelastning ikke utelukkes. Områdene med fuktmerker bør følges opp, særlig etter nedbør og i kalde perioder.



1 TO 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er utført som bindingsverkskonstruksjon med liggende, malt trekledning. Bakliggende konstruksjon er ikke åpnet eller kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader flere steder i trekledningen på gavlen mot vest, samt i deler av vindusomrammingen. I de berørte partiene er råten omfattende, med nedbrutt treverk, sprekker og åpninger. Foreløpig anslås behovet for utskifting til ca. 15–30 løpemetre kledningsbord, i tillegg til skadet vindusomramming. Endelig skadeomfang kan først avklares ved demontering.

Utvendige avslutninger rundt gavlvinduene er mangelfullt utført, med utilstrekkelig tilpasning og tetting mellom kledning, omramming og vinduer, samt mangelfull beskyttelse av vannbord.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av råteskadene omfang i de berørte partiene og behovet for snarlig utbedring. Råteskaden i bunnkarmen på vinduet i gavlens 1. etasje er vurdert under eget punkt. Skadene svekker fasadens beskyttelse mot nedbør og kan føre til vanninntrenging og ytterligere skader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet kledning og omramming må skiftes. Det må påregnes utskifting av større deler av kledningen på vestgavlen. Ved demontering må vindsperre, lekter og bakliggende konstruksjon undersøkes for fukt- og råteskader. Avslutninger rundt vinduene må utbedres med tilfredsstillende tetting og vannavledning. Endelig skadeomfang kan først fastslås når kledningen er fjernet. Estimater omfatter stillas, demontering og bortkjøring av skadet kledning og omramming, kontroll av bakliggende konstruksjon, nødvendige lokale utbedringer av vindsperre og lekter, samt ny kledning, omramming, beslag og overflatebehandling.

Omfanget av eventuelle skjulte fukt- og råteskader kan først avklares ved demontering. Større skader i bindingsverk eller isolasjon kan øke kostnaden. Utskifting av vinduet med råteskadet bunnkarm er ikke inkludert og føres under eget vinduspunkt. Estimater er grovt og må avklares med tilbud fra utførende firma.

Estimater omfatter stillas, demontering og bortkjøring av skadet kledning og omramming, kontroll av bakliggende konstruksjon, nødvendige lokale utbedringer av vindsperre og lekter, samt ny kledning, omramming, beslag og overflatebehandling. Estimater er grovt og må avklares med tilbud fra utførende firma.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har isolerglass og er fra 2006, med unntak av to vinduer i gavl på loft som ifølge fremlagt prospekt ble skiftet i 2025. Vinduet med råteskadet bunnkarm i vestgavlen omtales under eget punkt.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert slitasje på overflatebehandling og utvendige tredetaljer. Ved gavlvinduene er det mangelfull tilpasning og tetting mellom vinduer, omramming og kledning, samt mangelfull beskyttelse av vannbord.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle avslutninger kan føre til vanninntrenging og fuktskader rundt vinduene. Overflater og tredetaljer bør vedlikeholdes. Innsetting og utvendige avslutninger ved gavlvinduene bør gjennomgås og utbedres med tilfredsstillende tetting og vannavledning.



1 TG 3 Vindu i gavl i 1. etasje

Beskrivelse

Trevindu med isolerglass i vestgavlens 1. etasje.

Vurdering av avvik:

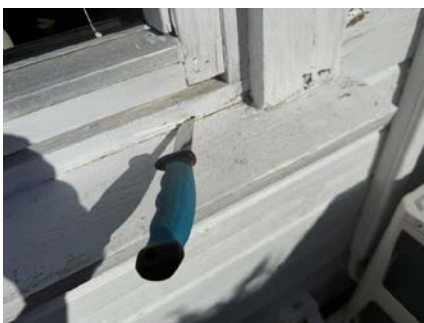
- Det er påvist råteskade i vinduets bunnkarm. Det er også råteskader i tilstøtende omramming og kledning. Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av råteskaden og behov for snarlig utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Råteskaden svekker vinduets tetthet og kan medføre vanninntrenging og ytterligere skader. Vinduet må påregnes skiftet. Ved utskifting må tilstøtende veggkonstruksjon undersøkes, og eventuelle skadede materialer skiftes. Nytt vindu må monteres med tilfredsstillende tetting, beslag og vannavledning.

Grovt anslag for demontering og bortkjøring av eksisterende vindu, levering og montering av nytt vindu, samt tetting, beslag og nødvendige tilpasninger av listverk. Utbedring av råteskader i kledning og bakliggende veggkonstruksjon inngår i kostnadsestimatet under veggkonstruksjon. Endelig pris må avklares med tilbud fra utførende firma.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

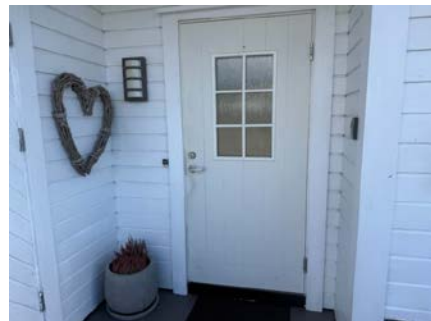
Malt ytterdør med glassfelt fra byggeåret 2006.

Vurdering av avvik:

- Døren er ca. 20 år gammel og har noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandling bør utføres ved behov. Tetningslister, hengsler og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes.



1 TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass, opplyst skiftet i 2025.



1 TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Plattingen er av nyere dato og utført med terrassebord av tre, med direkte adkomst fra stue/kjøkken. Den ligger nær terreng og er delvis skjermet med levegg. Det er normal værslitasje på terrassebordene, men ingen vesentlige avvik er registrert på synlige og tilgjengelige deler. Underliggende fundamentering og bærekonstruksjon er i hovedsak skjult og ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TO 2 Utvendig bod med port

Beskrivelse

Tilbygget benyttes som bod/garasje og er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og tak teknet med takstein. Utførelsen bærer preg av egeninnsats. Lagrede gjenstander begrenset tilkomsten til deler av konstruksjonen ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskade i bjelke ved porten. Takfallet vurderes som for lavt for valgt kombinasjon av takstein og undertak. Overgangen mellom taket og boligens yttervegg har mangelfull tetting og beslagløsning. Det er også registrert fuktmerker på innvendige takbord og deler av veggkonstruksjonen. Kledning og enkelte tredetaljer har liten avstand til terreng og er utsatt for fuktbelastning. Innfesting og sammenføyninger har flere svake detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Avvikene gir risiko for vanninntrenging og videre utvikling av fukt- og råteskader. Råteskaden kan svekke bjelkens bæreevne. Bjelken og tilhørende opplegg og innfestinger må undersøkes nærmere av fagkyndig. Skadede materialer må skiftes, og behov for midlertidig understøttelse må vurderes. Takløsningen må utbedres med tekking og undertak tilpasset takfallet, eventuelt ved ombygging til større takfall. Overgangen mot boligens yttervegg må sikres med tilfredsstillende tetting, beslag og vannavledning. Avstanden mellom terreng og trekledning må økes. Tilstøtende konstruksjoner må undersøkes for skjulte skader ved åpning.



INNVEDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av parkett på soverom i 1. etasje, laminat i stue/kjøkken og loftstue samt furugulv på soverommene på loftet. Det er fliser i entré/gang. Gulv og listverk har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riper og skader i parkettgulvet på soverommet i 1. etasje. I stue/kjøkken og loftstue er det stedvis skader og mangelfull tilpasning av listverk. Gulvet har flere lite tilfredsstillende avslutninger mot dørkarmen og terskler, med synlige åpninger, ujevne tilskjæringer og enkelte skadede kanter. Furugulvene på loftets soverom har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Skadene og de mangelfulle avslutningene reduserer overflatens finish og gjør enkelte områder vanskeligere å rengjøre. Åpne skjøter og ubeskyttede gulvkanter er mer utsatt for skader ved fuktbelastning og bruk. Lokal reparasjon eller utskifting av skadede gulvbord og lister må påregnes. Avslutninger ved dørkarmen og terskler bør utbedres. Parkett og furugulv kan vurderes slipt og overflatebehandlet dersom gulvenes tilstand og tykkelse tillater dette.



TO 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og panel. Himlingene består av malte plater i 1. etasje og malt panel på loftet, med skråhimlinger i deler av etasjen.

Vurdering av avvik:

- Panelet rundt takvinduet i loftstuen har mangelfull tilpasning, åpne skjøter og synlig glippe mot listverket. Det er også lokale merker og ujevn overflatebehandling ved skjøtene. Øvrige vegg- og himlingsflater har i hovedsak normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Avvikene gir redusert finish. Panelet og listverket rundt takvinduet bør tilpasses og festes bedre, og overflatebehandlingen utbedres. Årsaken til lokale misfarginger bør avklares før overmaling, da bildene alene ikke viser om disse skyldes fukt eller tidligere overflatearbeider.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

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 pusset og malt skorstein med sotluke i 1. etasje. Det er montert vedovn i stuen med glassplate som gulvbeskyttelse. Skorsteinen er synlig gjennom loftetasjen. Ildstedet er ikke funksjonsprøvd.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Innvendige trapper

Beskrivelse

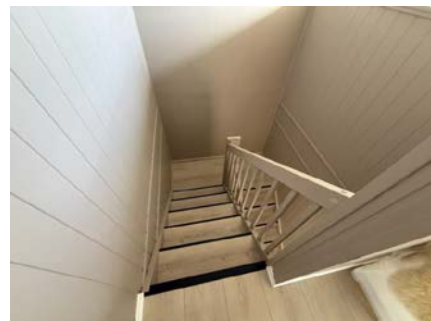
Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2006 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Badet er nå ca. 20 år.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

LOFT > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte panelplater og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Platene er også synlig spikret midt på nederste del, og det er registrert fuktsvellingene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å utbedre fuktsvellingene. Spikringen vurderes som et kosmetisk avvik uten funksjonell betydning. Se også "Tettesjikt"



LOFT > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og fremstår med tilnærmet flat utførelse. Fra døra er det svak helning mot sluk under badekar. Hoveddelen av gulvet vurderes som flatt. Ved dør er det oppkant på ca. 15 mm. Det er termostat på vegg som indikerer varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk, noe som kan medføre risiko for vannansamling på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet. Ved endret bruk eller økt vannbelastning bør tiltak iverksettes for å sikre forskriftsmessig fall.



LOFT > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og flislagt gulv med tettesjikt på gulvet. På veggene er det malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- I hjørnet hvor det er badekar, er det kun malte plater. Dette er ikke i henhold til dagens krav for våtrom.

Det anbefales å montere heldekkende vinylbelegg eller tilsvarende membranløsning i dette hjørnet for å sikre tilstrekkelig tettesjikt.

Alder på membran under fliser er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres heldekkende vinylbelegg eller tilsvarende godkjent membranløsning i hjørnet ved badekaret for å sikre tilstrekkelig tettesjikt og hindre fuktinntrengning.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.



LOFT > BAD

📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverommet uten å påvise unormale forhold ved fuktmåling i topp av bunnsvill med pigger i treverket. Målingene viste 8% vektprosent i treverket. Hulltaking ble IKKE gjennomført bak risikozonen. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikozonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instruksjoner. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv, malte veggplater og trepanel i himlingen. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, skapinnredning og varmtvannsbereider. Det er gulvsluk under utslagsvasken.

Vaskerommet er fra byggeåret 2006 og er bod på tegningene. Rommet blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Vaskerommet er nå ca. 20 år.



1. ETASJE > VASKEROM

📌 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

1. ETASJE > VASKEROM

📌 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har vegger med malte panelplater og himling med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svelling og skader i nedkant av enkelte veggplater. Bak skapinnredning er det synlige skjolder som tyder på tidligere fuktpåvirkning. Årsaken er eventuelt skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Skadede overflater bør utbedres. Før utbedring bør årsaken til fuktmerkene undersøkes, og underliggende konstruksjon kontrolleres ved behov.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk. Det er registrert sprekker i flere gulvfliser, blant annet ved sluket og langs innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fall medfører at lekkasjevann kan bli stående på gulvet eller renne mot tilstøtende rom, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Sprekkene i gulvflisene kan skyldes bevegelser eller mangelfull understøttelse. Årsaken bør undersøkes av fagperson før flisene utbedres, for å unngå gjentakende skader.

Ved oppgradering bør det etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og flislagt gulv som tettesjikt på gulvet. På veggene er det malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- På veggene er det kun malte plater. Dette er ikke i henhold til dagens krav for våtrom.

Det anbefales å montere heldekkende vinylbelegg eller tilsvarende membranløsning i våtsoner for å sikre tilstrekkelig tettesjikt.

Alder på membran under fliser er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres heldekkende vinylbelegg eller tilsvarende godkjent membranløsning i hjørnet ved badekaret for å sikre tilstrekkelig tettesjikt og hindre fuktinntrengning.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med skap, utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har avtrekk i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksventilen/dekselet mangler, slik at kanalåpningen står åpen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres en avtrekksventil tilpasset anlegget. Luftmengden bør kontrolleres og justeres ved montering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da veggene vender mot det fri eller tilstøtende bad. Det er derfor ikke tilgjengelig veggflate fra tilstøtende tørt rom for hulltaking. Vaskerommet har synlige veggplater uten skjult tettesjikt på veggene. Det er registrert svelling og merker etter fuktpåvirkning i enkelte plater. Tilstanden inne i veggkonstruksjonene er ikke undersøkt, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det ble utført fuktmåling direkte i veggpanelet under utslagsvasken. Målingen gjelder panelet i målepunktet og gir ikke sikker informasjon om fuktforholdene i bakenforliggende veggkonstruksjon.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2006 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Badet er nå ca. 20 år.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

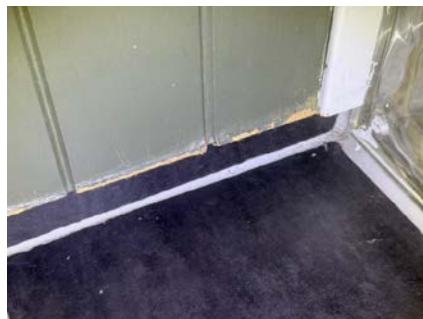
Veggene er kledd med flis i dusjhjørne og panelplater på øvrige vegger. Himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svelling og skader i nedkant av enkelte veggplater. Bak skapinnredning er det synlige skjolder som tyder på tidligere fuktpåvirkning. Årsaken og eventuelt skadeomfang i bakenforliggende konstruksjon er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Skadede overflater bør utbedres. Før utbedring bør årsaken til fuktmerkene undersøkes, og underliggende konstruksjon kontrolleres ved behov.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk, noe som kan medføre risiko for vannansamling på gulvet.

Ved testing av dusjen rant vannet til sluk på grunn av en kant i bunnen av de buede dørene, men gulvet har svakt fall mot sluk.

Det er også registrert bom i enkelte av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Gulvet fungerer med dette avviket, men det manglende fallet til sluk medfører økt risiko for vannansamling og eventuell vannskade ved lekkasje eller overflødig vann.

For å oppnå tilfredsstillende tilstand bør gulvet bygges om med korrekt fall til sluk. Ved fremtidig oppussing anbefales det å utbedre fallet for å redusere risikoen for fuktskader.

Bom i fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, og det bør vurderes utbedring av disse for å unngå ytterligere skader.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og flislagt gulv som tettesjikt på gulvet. Veggene er kledd med flis i dusjhjørne og panelplater på øvrige vegger.

Vurdering av avvik:

- På veggene er det kun malte plater. Dette er ikke i henhold til dagens krav for våtrom.

Det anbefales å montere heldekkende vinylbelegg eller tilsvarende membranløsning i våtsoner for å sikre tilstrekkelig tettesjikt.

Alder på membran under fliser er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres heldekkende vinylbelegg eller tilsvarende godkjent membranløsning i alle våtsoner og minimum 1 meter ut fra hver side av dusjen å sikre tilstrekkelig tettesjikt og hindre fuktinntrengning.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Innredningen har stedvis småskader.

Vegghengt toalett mangler synlig drenering fra innebygd sisterne.

Sanitærutstyret er ca. 20 år gammelt, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelle reparasjoner fremover.

Konsekvens/tiltak

- Småskader på innredningen bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Manglende synlig drenering fra innebygd sisterne bør undersøkes og eventuelt etableres for å redusere risikoen for skjulte lekkasjer og følgeskader.

På grunn av sanitærutstyrets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og mulige reparasjoner, da eldre utstyr har høyere risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod under trapp uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling viste 8% vektprosent i treverket. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er plassert i åpen løsning mot stuen.

Stammen/skrogene på innredningen stammer fra opprinnelig byggetid, men kjøkkenet har i nyere tid blitt vesentlig oppgradert og modernisert av nåværende eier.

Følgende oppgraderinger er utført:

- Nye fronter og deksider levert av kvalitetsprodusenten Strai Kjøkken.
- Ny benkeplate montert i laminat/komposittutførelse.
- Integrert LED-belysning montert under overskap for jevn og god arbeidsbelysning.

Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og i generelt god stand med normal bruksslitasje.

Merknad / Avvik:

- Skade i benkeplateskjøt: Det er registrert en mindre, synlig mekanisk skade i overflaten ved skjøten på benkeplaten (mellom kokesone og oppvaskkum). I følge eier oppsto denne skaden under montering. Skaden er utbedret/fylt med egnet reparasjonsmasse og er funksjonelt tett for fukt, men avviket er kosmetisk synlig ved visuell inspeksjon. Forholdet vurderes kun å ha estetisk betydning og påvirker ikke bruken, og det settes derfor ingen strengere tilstandsgrad på grunn av dette.



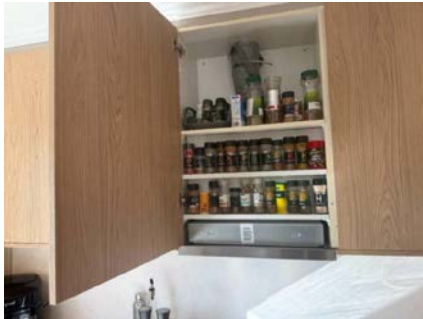
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert en kjøkkenventilator (avtrekksvifte) integrert i overskapet over kokesonen. Ventilatoren er tilkoblet en fleksibel avtrekkskanal (flexislange) som fører utskiftet luft ut av rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerommet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et mekanisk avtrekksystem med en sentral Villavent kanalvifte plassert på det isolerte kaldtloftet over vaskerommet. Systemet suger ut luft fra våtrommene via faste ventilasjonskanaler og avtrekksventiler i himlingen. Anlegget betjenes fra et originalt tre-trinns bryterpanel montert på veggen på badet i første etasje, hvor luftmengden kan reguleres mellom minimum, normal og maksimal styrke. Erstatningsluft og tilluft tilføres oppholdsrommene gjennom mekaniske klaffventiler plassert i boligens yttervegger. Sentralen har en registrert alder på ca. 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det settes tilstandsgrad 2 på ventilasjonsanlegget på grunn av oppnådd alder. Komponentene har passert en alder på 20 år, noe som betyr at den normale forventede levetiden for en mekanisk viftemotor er nådd i henhold til gjeldende bransjestandarder. Under befaringen ble anlegget funksjonstestet på de ulike trinnene, og viften sviver og fungerer teknisk sett uten unormale lydeffekter eller vibrasjoner i dag. Likevel må anlegget vurderes ut fra den tekniske restlevetiden, som nå må anses som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare eller akutte tiltak ettersom det mekaniske avtrekket er i funksjonell drift på befaringsdagen. Siden anlegget har nådd sin estimerte levetid, må kjøper være oppmerksom på at det er økt risiko for fremtidig driftssvikt, og man må påregne kostnader til utskifting eller oppgradering av den sentrale vifteenheten i nær fremtid.



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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i boligen av merket Wilfa (modell Nordkapp 40W). Varmepumpen består av en innedel montert på vegg i stue/oppholdsrom og en tilhørende utedel plassert på bakkestativ på utsiden. Ifølge typeskilt på komponentene er anlegget produsert i august 2024, og det er opplyst fra eier at anlegget ble montert og satt i drift i 2025, rett før nåværende eier overtok boligen. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon eller samsvarserklæring på monteringen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det settes tilstandsgrad 2 på varmepumpen. Det presiseres at tilstandsgraden utelukkende er satt på grunn av et formelt avvik, da det mangler dokumentasjon som bekrefter at installasjonen er utført av en godkjent og sertifisert faglært montør (F-gass godkjenning). Teknisk og funksjonelt er anlegget i meget god stand; varmepumpen ble funksjonstestet under befaringen og leverer normal effekt uten tegn til unormale lyder eller vibrasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ingen umiddelbare funksjonelle tiltak som kreves ettersom anlegget er nytt og fungerer som forventet. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det kan oppstå utfordringer ved eventuelle fremtidige garantikrav mot produsent, eller ved en eventuell forsikringssak knyttet til det elektriske anlegget eller apparatet. Det anbefales at eier forsøker å fremskaffe monteringskvittering eller installasjonsbevis fra forrige eier før salget gjennomføres.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en 200-liters varmtvannsbereder av merket OSO Hotwater (modell Super S 200). Berederen har en varmeeffekt på 2kW og er plassert på vaskerommet ved siden av en utslagsvask i stål. Ut fra komponentens produktdata er berederen produsert i 2009. Det er registrert at rommet er utstyrt med gulvsluk i umiddelbar nærhet til installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det settes tilstandsgrad 2 på varmtvannsberederen på grunn av oppnådd alder. Komponenten har en registrert alder på ca. 17 år, noe som betyr at mer enn halvparten av den normale forventede levetiden er passert (bransjestandarden setter forventet levetid til ca. 20 år for beredere). Installasjonen ble visuelt kontrollert og funksjonstestet på befaringsdagen, og det er ikke registrert tegn til lekkasjer, synlig korrosjon eller svetting rundt rørkupper eller blandeventil. Teknisk sett fungerer enheten som tiltenkt i dag, men tilstandsgraden settes ut fra den statistiske risikoen knyttet til restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare eller akutte tiltak ettersom tanken fungerer og det ikke er påvist lekkasjer. Siden berederen nærmer seg slutten av sin anbefalte bruksperiode, må kjøper være oppmerksom på at det er en økt risiko for fremtidig komponentsvikt, og man bør budsjettere med utskifting av enheten i løpet av de nærmeste årene. Eventuelle følgeskader ved et fremtidig havari begrenses imidlertid vesentlig av at det er etablert sluk i rommet.



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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med et innfelt sikringskap av merket Hager, utstyrt med automatiske sikringer og jordfeilbrytere. Det foreligger en formell samsvarserklæring fra Sør Installasjon AS datert 20.08.2006 som omfatter den opprinnelige installasjonen av boligen. Det er i tillegg montert AMS-strømmåler i skapet (dokumentert i 2018). I nyere tid er det utført oppgraderinger på kjøkkenet i forbindelse med utskifting av innredningen, samt lagt opp fast strømforsyning og installasjoner i en utvendig bod. Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæring på disse nyere utvidelsene på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i 2006, og branntekniske løsninger og rømningsveier er i hovedsak fra byggeåret. Det er montert røykvarslere og utplassert håndsløkketstyr i boligen. Det er kun utført en enkel visuell kontroll på befaringen, og skjulte konstruksjoner eller tekniske anlegg er ikke undersøkt.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med lave grunnmurer av mur/betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført en støttemur i plasstøpt betong på uteområdet for å ramme inn søppelbeholderne og ta opp høydeforskjeller i terrenget. Muren er fundamentert på naturlig stein og fjell i dagen på den laveste siden.

Vurdering av avvik:

- Det settes tilstandsgrad 2 på støttemuren. Avviket skyldes en synlig, gjennomgående sprekke i betongen i overgangen/skjøten. Dette er en vanlig setningssprekk som typisk oppstår over tid på grunn av naturlige bevegelser i grunnen eller frost i de øverste jordlagene på baksiden. Muren står stabilt og gjør jobben sin i dag, men sprekken er et kosmetisk og mindre strukturelt avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det er ingen fare for konstruksjonen, og det er ikke behov for noen umiddelbare eller kostbare tiltak. Man bør holde et lite øye med sprekken for å se om den utvider seg. Hvis man ønsker å utbedre det av estetiske grunner, kan sprekken tettes med egnet betongmasse eller fugemasse for å hindre at vann trekker inn og fryser om vinteren.



TG 1 Terrenghorhold

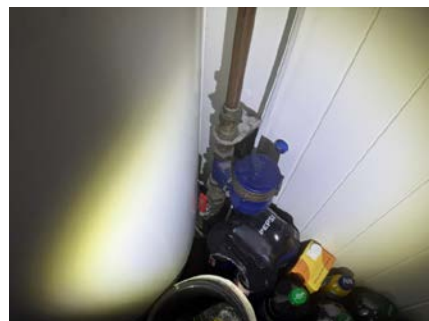
Beskrivelse

Eiendommen har flate til svakt skrånende terrenghorhold rundt bygningsmassen. Gårdsplassen og adkomstpartiet er opparbeidet med betongbelegningsstein, mens det på baksiden og siden av boligen er etablert en stor, lavtliggende treterrasse og mindre arealer med singel. Terrenget rundt grunnmuren og de faste dekkene er i hovedsak planert slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen og ut mot veiarealer eller naturlig terreng. Boligen har byggeår 2006.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger, inkludert overvannssystem og avløp fra drenering, er fra byggeåret 2006 og ligger i sin helhet skjult i grunnen frem til tilkoblingspunktet. Det settes tilstandsgrad 1 på anlegget da det ikke er registrert tegn til oppstuvning, funksjonssvikt eller andre symptomer på feil i grunnen på befaringsdagen, og systemet fungerer normalt ut fra eiers opplysninger. Siden røranlegget ligger fullstendig nedgravd, gjøres det oppmerksom på at det er en generell begrenset kontrollmulighet ved visuell befaring, og anlegget vurderes ut fra normal forventet bruksperiode for plastrør av denne alder.



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.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

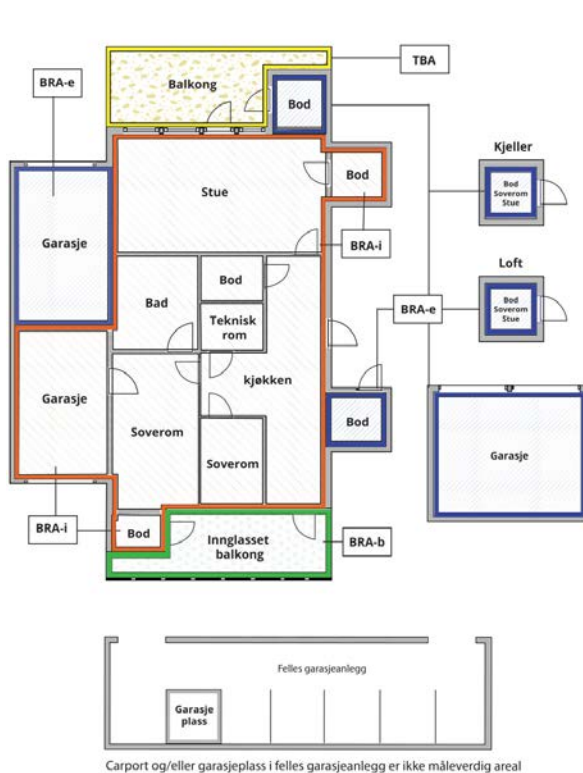
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48		2	50
1. etasje	76	12		88	42		88
SUM	124	12			42	2	138
SUM BRA	136						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad, soverom, soverom 2		
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, kott under trapp, stue/kjøkken	Utvendig bod	

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: Det foreligger plantegninger datert 26.07.2005 og ferdigattest datert 28.11.2006 for den opprinnelige tomannsboligen. Det er registrert følgende avvik mellom tegningene og dagens bruk:

- Loftet er vist som uinnredet på de opprinnelige tegningene, med utsparring for fremtidig trapp. Det er i dag innredet med loftstue, to soverom, bad og gang.
- Vaskerommet i 1. etasje er vist som bod på tegningene.
- Det er også registrert øvrige endringer i rominndelingen i 1. etasje.

Oppdatering 20.10.2026:

Det foreligger ferdigattest fra Kristiansand kommune datert 09.10.2026, saksnummer BYGG-26/03278-5. Ferdigattesten gjelder bruksendring av 2. etasje fra tilleggsdel til hoveddel, med to soverom, loftstue og bad, i henhold til kommunens tillatelse og godkjente tegninger.

Byggemelding og plassering:

Det er opplyst at tilbygget med bod med port ikke er byggemeldt. Det er plassert nær nabogrensen, men avstanden er ikke kontrollmålt. Godkjenningsforhold og plassering må avklares med kommunen. Det kan bli nødvendig med søknad og tilpasninger av bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Malin Eike Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	606	192		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svarttjønnheia 182 A

Hjemmelshaver

Amundsen Malin Eike

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Selgers egenerklæringsskjema: Digitalt signert og validert e-signering av selger Malin Eike Amundsen via EXBO Søgne (Oppdragsnr. 1007260059).	30.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest (Saksnr. 05/1133): Offentlig sluttgodkjenning av tomannsboligen utstedt av Songdalen kommune.	28.11.2006		Gjennomgått	1	Nei
Igangsettingstillatelse for hele tiltaket (Sak 021/06): Kommunalt vedtak for selve tømmer-, bygg- og sanitærarbeidene.	03.02.2006		Gjennomgått	4	Nei
Originale fasadetegninger (Tegn.nr. 32-02): Utarbeidet av Løvlien Byggprosjektering. Viser alle fire utvendige fasader.	26.07.2005		Gjennomgått	1	Nei
Original plantegning og snitt (Tegnh.nr. 32-01): Utarbeidet av Løvlien Byggprosjektering. Viser 1. etasje og uinnredet loft.	26.07.2005		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest Loft.	09.10.2026	gjelder bruksendring av 2. etasje fra tilleggsdel til hoveddel, med to soverom, loftstue og bad.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

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.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m v
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	 x Frustøl Eiendom AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

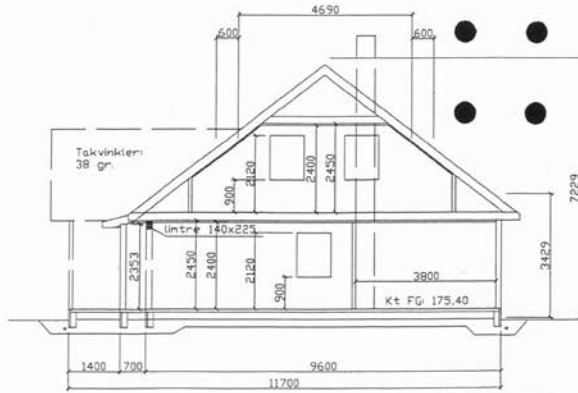
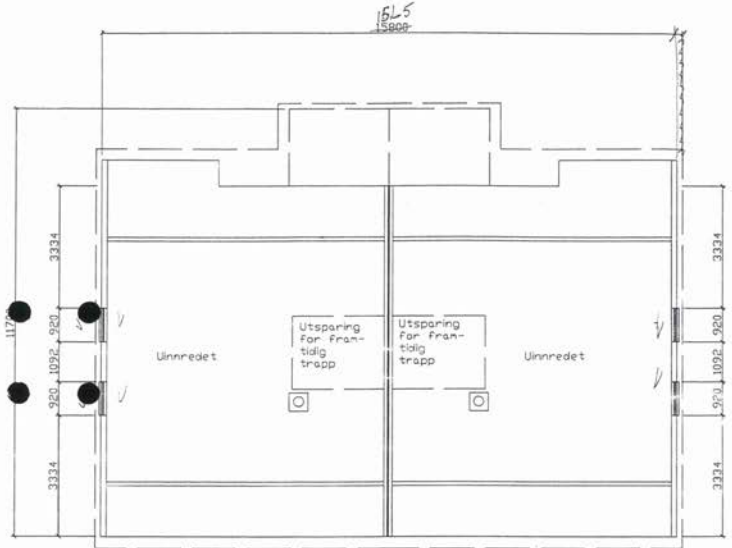
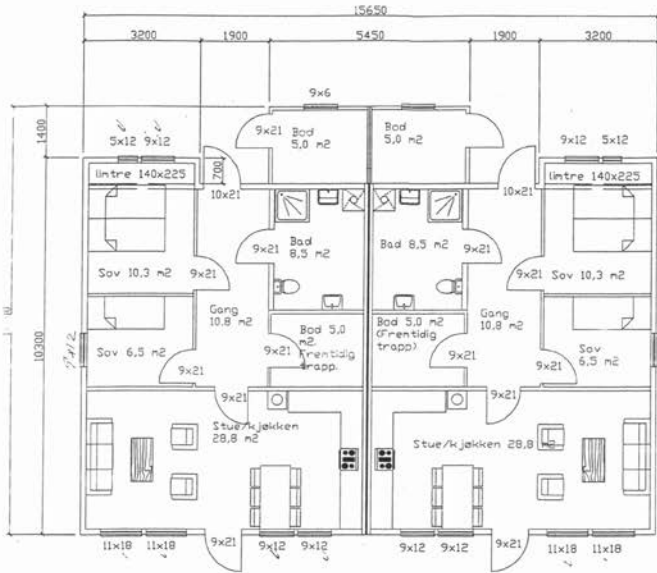
9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
106	192
SONGDALEN kommune	
Dato	Stempel og underskrift
09.08.2006	SONGDALEN KOMMUNE Teknisk Enhet <i>[Signature]</i>

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Tittelshaver					
Pål Osmundsen					
Byggested med Gnr. og Bnr.					
Svarttjønnheia 182, Gnr. 106, parsell av bnr. 18					
Tegning	Dato	Mål	Tegn.	Kontr.	Tegnm.
Fasader	26.7.05	1:100	hjl	hjl	32-02
LØVLIEN BYGGPROSJEKTERING, BARSTØLVEIEN 36, SØRLANDSPARKEN, TFN 93 44 93 16.					
Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggeselskapet.					



Tittelshaver				
Pål Osmundsen				
Byggested med linn. og bnr.				
Svarttjønnhøla 182, Gnr. 106, parsell av bruksnr. 18				
Tegning	Dato	Mål	Tegn.	Kontroll
Plan og snitt	26.7.03	1:100	hjl	hjl
LIVLIDEN BYGGPROSJEKTERING, BARSTØLVEIEN 36, SIBLANDSPARKEN 174 93 44 93 16.				
Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Livliden Byggprosjektering.				

FRA :SVANHILD ROSSELAND 372 7111

37271311

15 Sep. 2006 11:49

S2

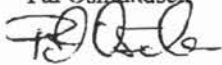
BEKREFTELSE

Lillesand 15.09.06

Jeg Pål Osmundsen født 161073 [redacted] bekrefter herved at Grn. 106 Brn 192 skal seksjoneres etter Songdalen kommune sine spesifikasjoner.

Med vennlig hilsen

Pål Osmundsen



SIDE 2 av 2

D 11

SITUASJONSKART

Tittel: Pål Osmundsen, Glomsland, 4790 Lillestrand
Tiltakshaver: Løvlien byggprosjektering
Ans. søker:
Adresse: Grovikvegen 107
Postadr: 4635 Kr-sand
Gnr/Bnr: Svarttjønnheia 182
Saksbehandler:
Vår referanse:

**SONGDALEN
KOMMUNE**



Grensene er ikke rettsgyldige

Målestokk: 1:500
Dato: 27/06/05



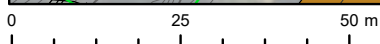
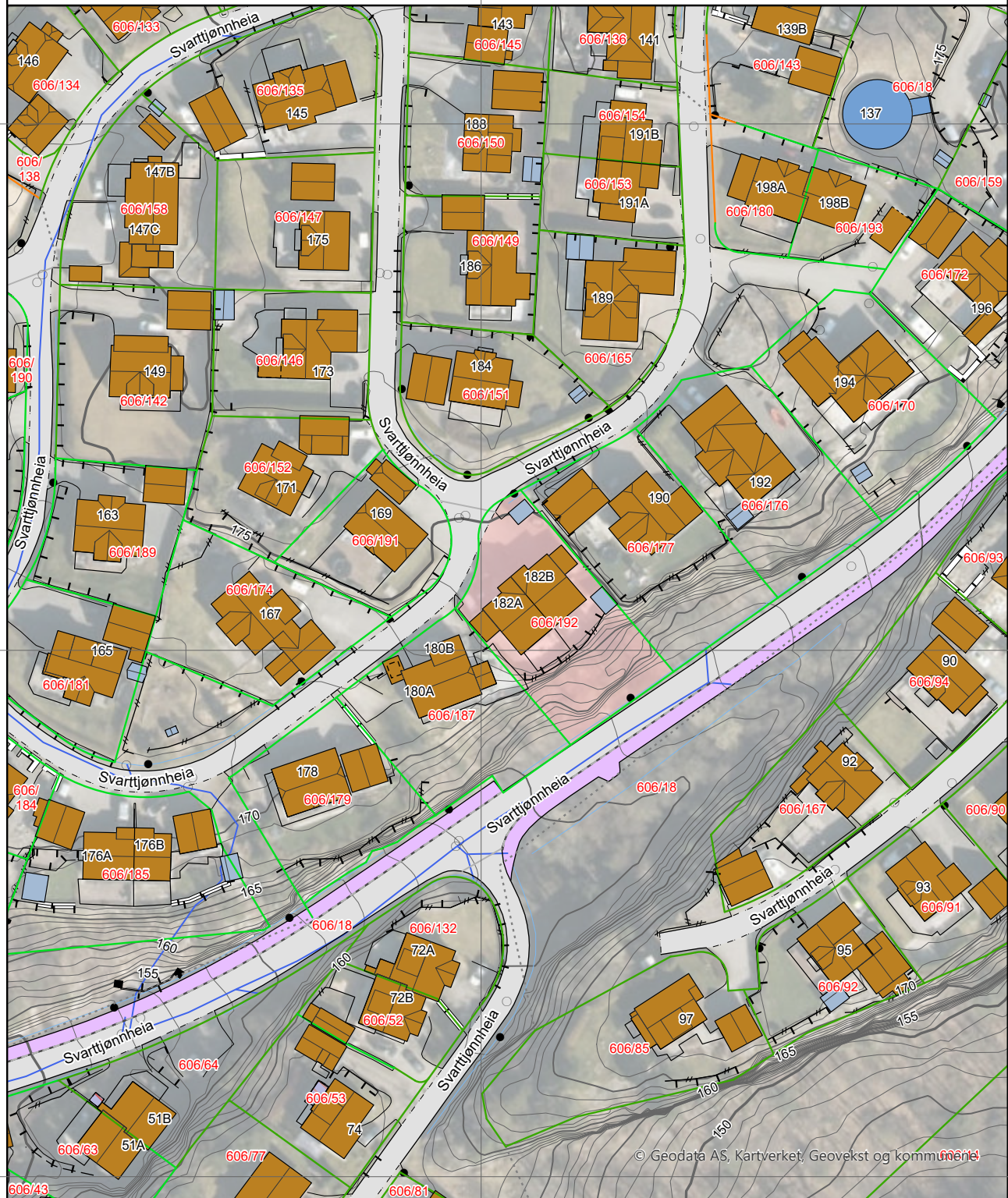
Songdalen kommune kan ikke garantere for riktigheten i kartet. Bygg- og eiendomsavdelingen må kontaktes dersom spesifikk kartinformasjon ønskes. Tlf: 38 18 33 90, faks: 38 18 33 99, mail: teknisk@songdalen.kommune.no

- | | | | |
|---|----------------|---|------------------|
|  | Bygning, bolig |  | Terrenglinje |
|  | Garasjer |  | Eiendomsgrense |
|  | Andre bygg |  | Annet gjerde |
|  | Godkjente bygg |  | Støttemur |
|  | Vann |  | Bekk / liten elv |
|  | Annen veggrunn | | |



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



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/606/192/0/1

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — 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 |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 24.9.2026



0 25 50 m

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/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
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Adresse

Svarttjønnheia 182A, 4645 NODELAND

Dato for energimerking

22.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-372933

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15442417

Gårdsnummer

606

Bruksnummer

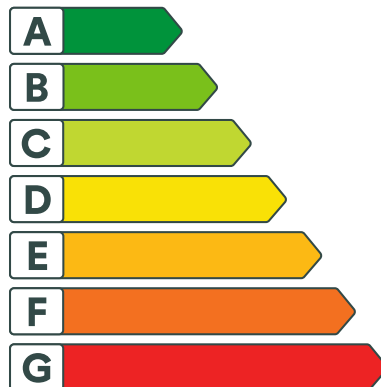
192

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bl.a. 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

2006

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

136,0 m²

Oppvarmet bruksareal

136,0 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

140,78



Svarttjønnheia 182A, 4645 NODELAND

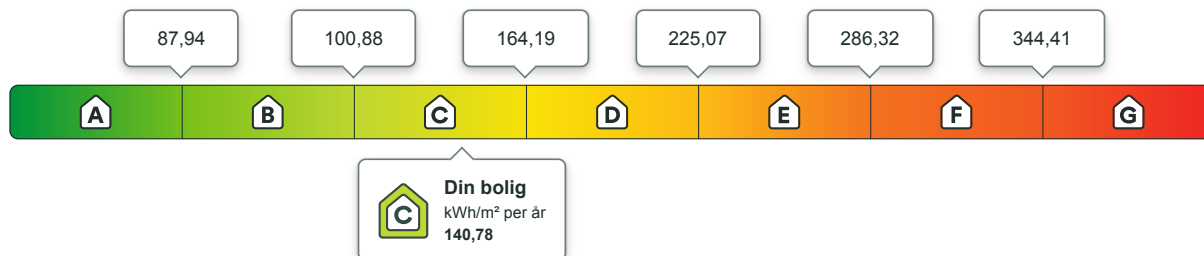


Energi

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 vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
17 783,30

kWh/m² per år
124,28

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>



Svarttjønnheia 182A, 4645 NODELAND



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 Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Svarttjønnheia 182A, 4645 NODELAND



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: 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 3: 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 4: 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 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: 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 persenner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Nabolagsprofil

Svarttjønnheia 182A - Nabolaget Nodelandsheia - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nodelandsheia Linje 45, N45	11 min 1.1 km
Nodeland stasjon Linje F5	5 min 3.5 km
Haugenparken Buss, tog	5 min 3.5 km
Høllen brygge Linje 92	20 min 13.8 km
Kristiansand Kjevik	35 min

Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 343 elever, 15 klasser	15 min 1.4 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	6 min 3.7 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	15 min 11.7 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	17 min 13 km

«Et fredelig sted med fin natur og badeplass, og bare 15 minutter fra Søgne og Kristiansand»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

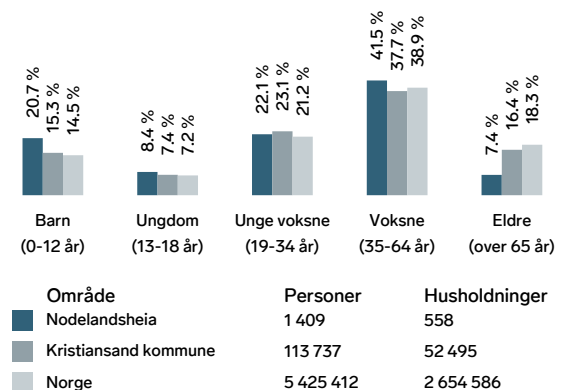
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tunballen barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 1.3 km
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 96 barn	17 min 1.5 km
Bjørnungen barnehage (0-5 år) 76 barn	9 min 6.2 km

Dagligvare

Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	4 min 3.4 km
Snarkjøp Hortemo Kolonial	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



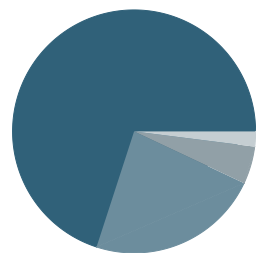
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Svarttjønneheia balløkke Ballspill	3 min	0.3 km
	Svarttjønneheia ballbane Ballspill	8 min	0.7 km
	Shapes Brennåsen	9 min	
	Lifchange treningssenter	11 min	

Boligmasse



70% enebolig
5% rekkehus
2% blokk
23% annet

«Et fredelig sted, med fine badeplasser og storslått natur, 15 minutter fra Kristiansand og Søgne»

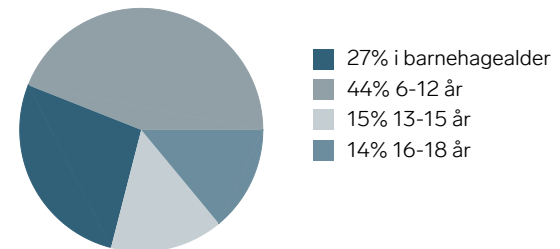
Sitat fra en lokalkjent

“

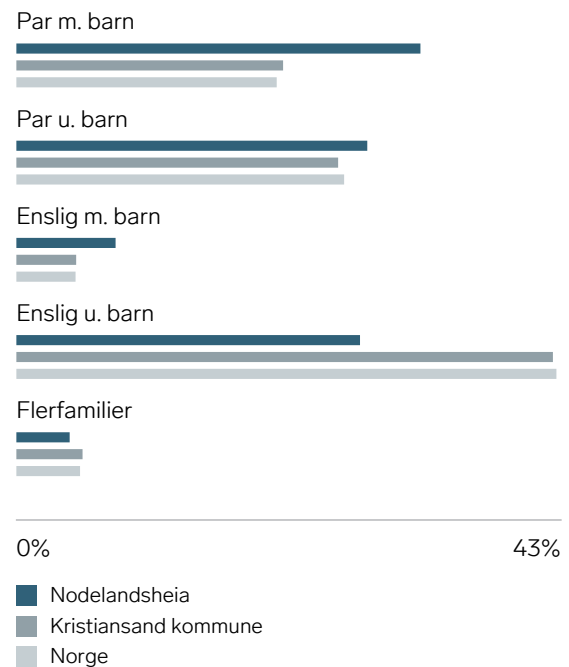
Varer/Tjenester

	Nodeland senter	6 min
	Vitusapotek Nodeland	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

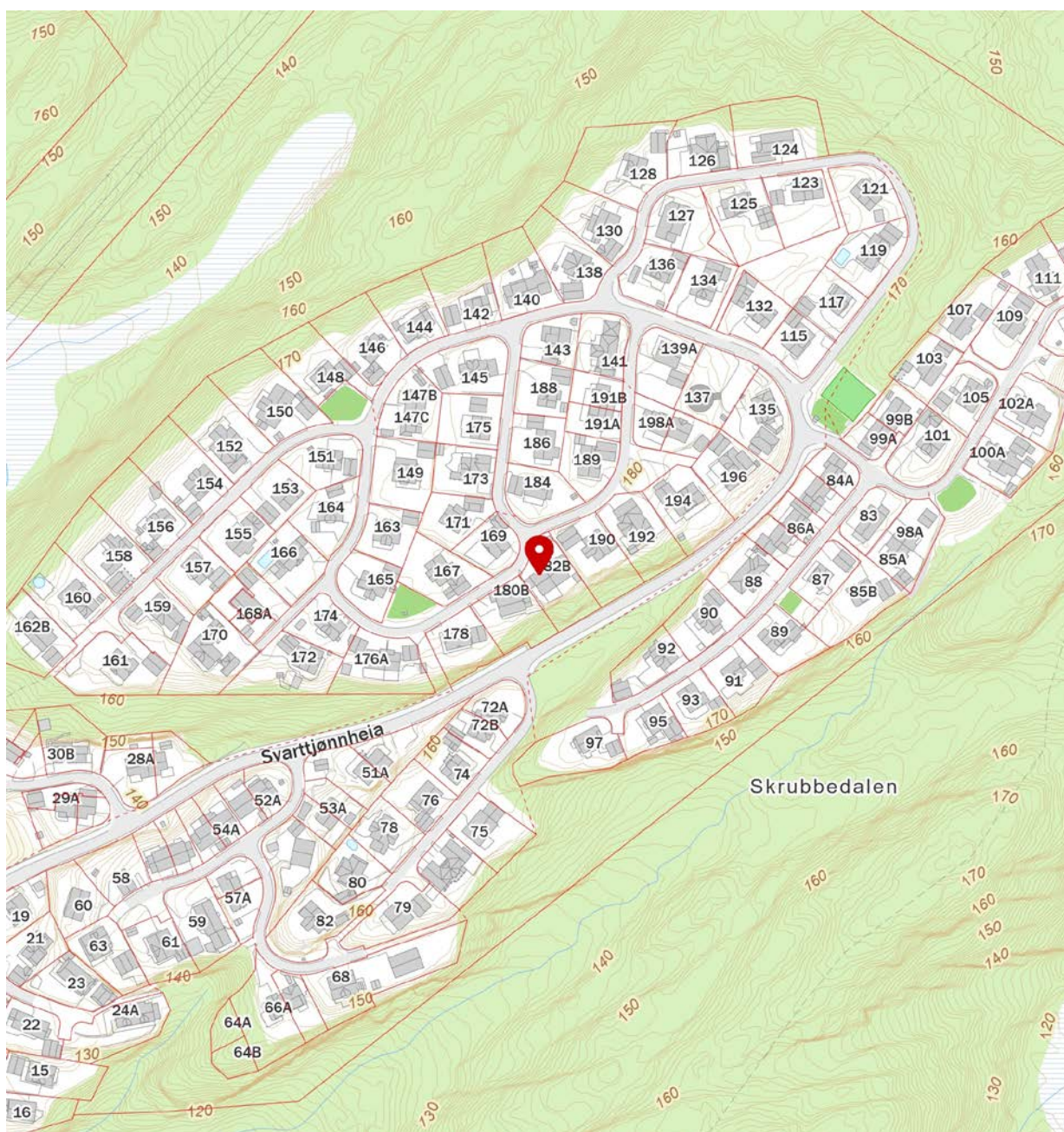
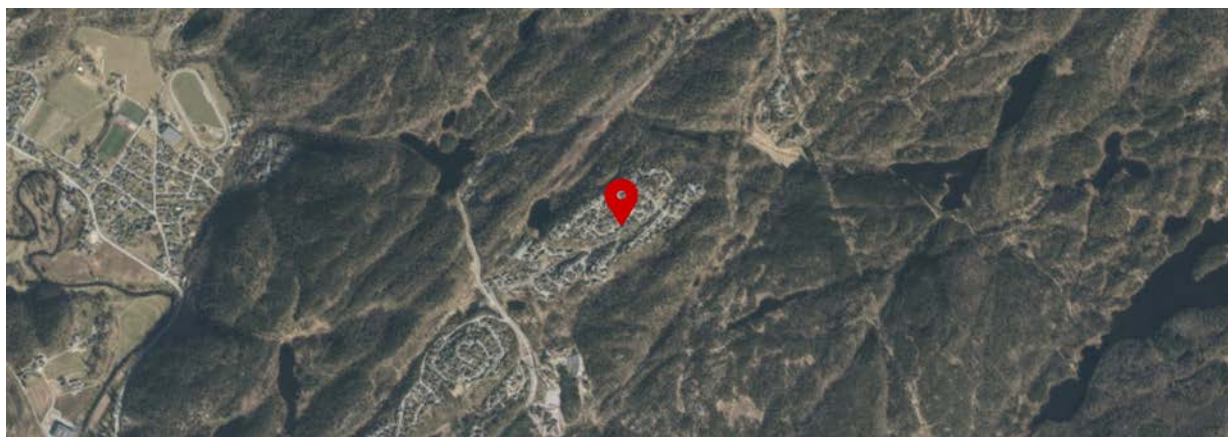


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på 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:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID 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 