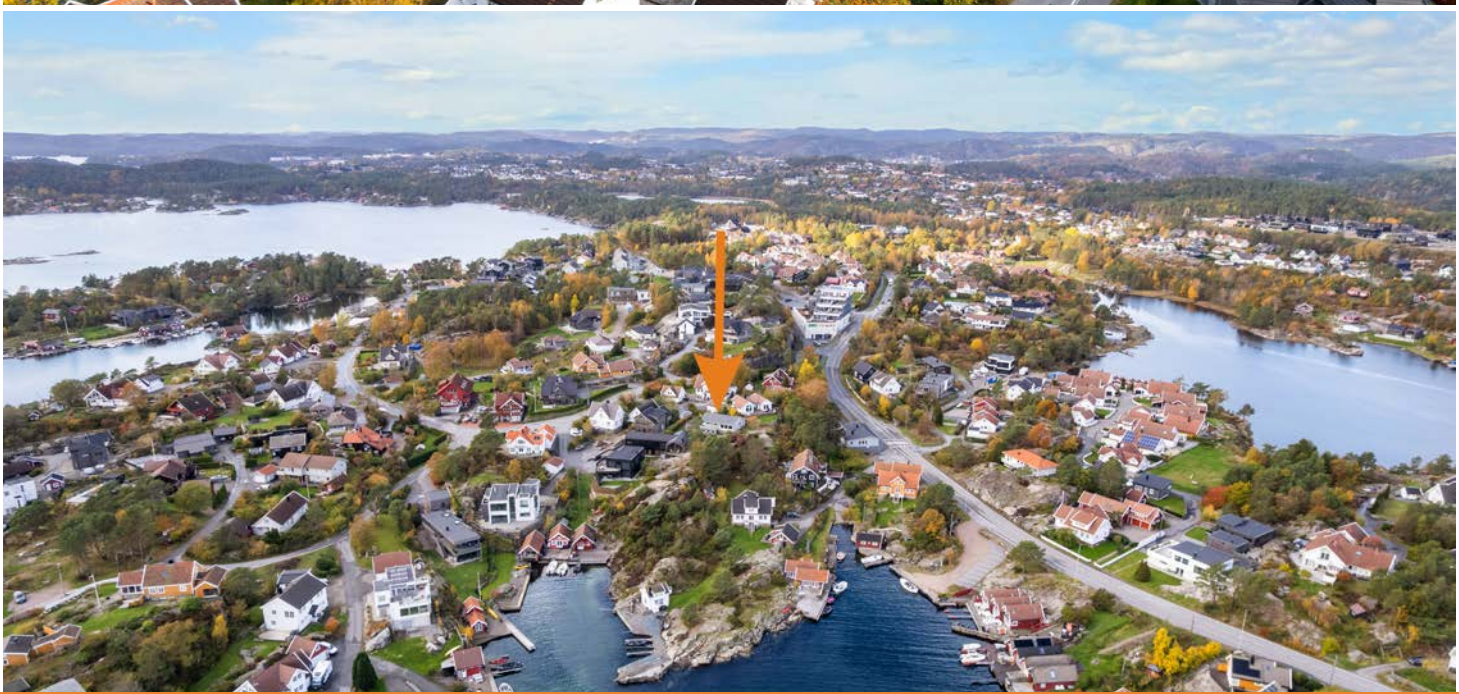
# LANGENES

NODENESVEIEN 21, 4643 SØGNE

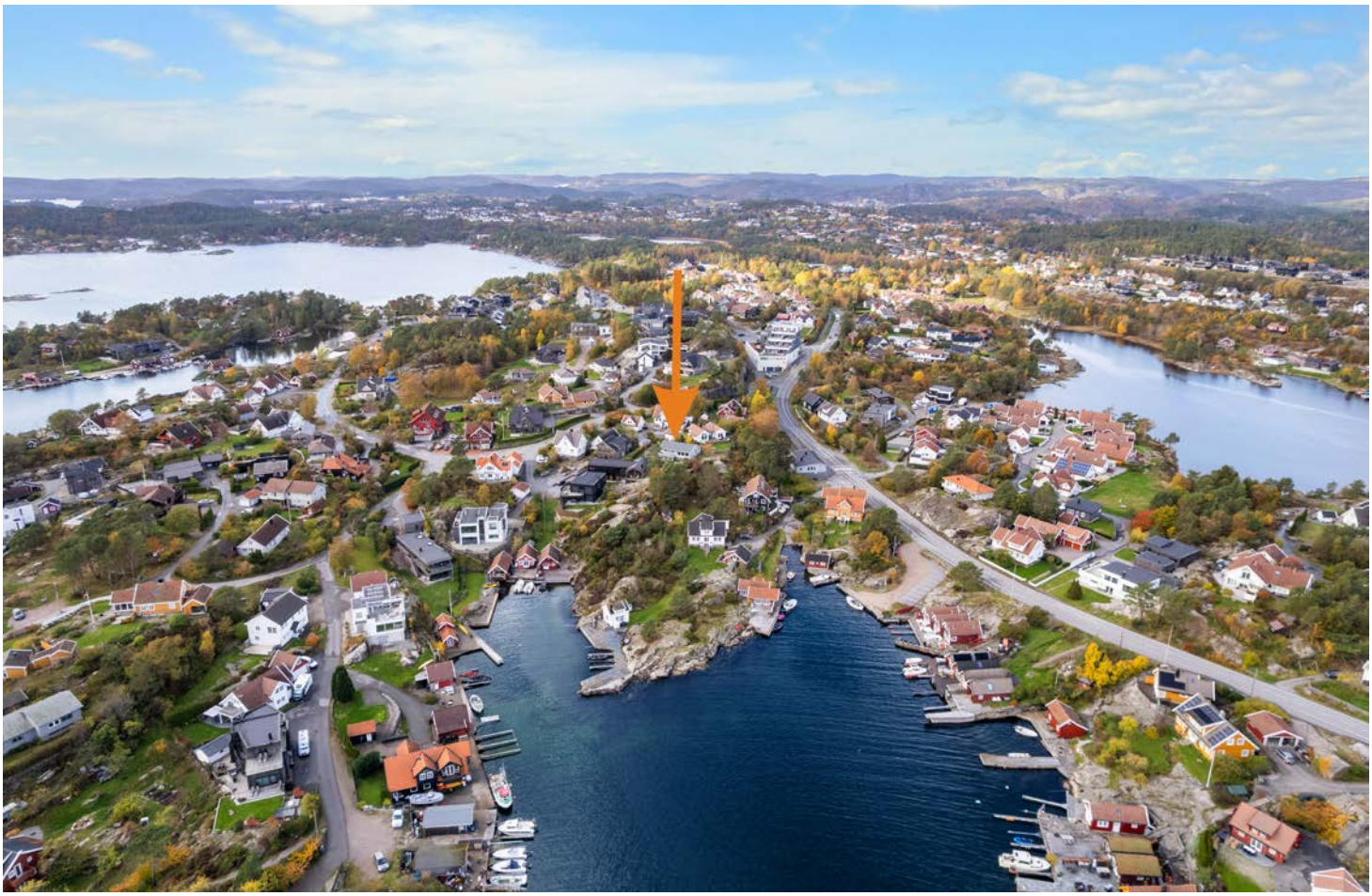
Spennende enebolig med oppussingsbehov plassert i et flott område! | Sjønært og naturskjønt område!





**Prisantydning: 3 990 000,- + omk**

exbo



## Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere Nodenesveien 21 for salg! Eneboligen ligger i et rolig og barnevennlig område med mange muligheter. Boligen har oppussingsbehov, men masse potensiale! Boligen inneholder i dag i grove trekk 3 soverom, 2 bad, romslig stue, kjøkken og en romslig underetasje (ingen rom søkt godkjent til varig opphold).

Boligen ligger i et område som er svært attraktivt i Søgne. Det er kort vei til sjøen, nydelig skjærgård og mange muligheter for rekreasjon. Søndagsåpen matbutikk i gåavstand fra boligen.

Det er lett å trives i Søgne! Tangvall har nytt kjøpesenter og mye utvikling, samt. mange sportsklubber og idrettslag. Det åpnet nylig ny VGS i sentrum av Søgne høsten 2023. Det er ca. 15 minutter til Kristiansand sentrum med bil.

Velkommen til visning!

| | |
|---|---|
| **Adresse** | Nodenesveien 21 |
| **Prisantydning** | 3 990 000,- + omk. |
| **Omkostning** | 115 540,- |
| **Totalpris** | 4 105 540,- |
| **BRA-i/BRA Total** | 167/198 kvm |
| **Eierform** | Eiet |
| **Byggeår** | 1969 |
| **Tomt** | 752 kvm |
| **Soverom** | 3 |

Kontaktperson i Exbo

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no



# INNHOLD








4 Salgsoppgave

37 Egenerklæring

40 Tilstandsrapport

71 Byggesak

79 Nabolagsprofil

82 Servitutt 1972

86 Boligkjøperforsikring

88 Budskjema



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


Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

## OM BOLIGEN

### Areal
BRA - i: 167 kvm
BRA - e: 31 kvm
BRA totalt: 198 kvm
TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 65 kvm.
BRA-e: 31 kvm. 1. etasje
BRA-i: 102 kvm.

### TBA fordelt på etasje
1. etasje
15 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Høyden i kjelleren varierer og er målt til ca. 2,14-2,19 meter på tilfeldig valgte steder. Arealet er over 1,90 meter og er medtatt med i arealoppstillingen.

### Tomtetype
Eiet

### Tomtestørrelse
752 kvm

### Tomtebeskrivelse
Tomten består av gårdsplass, gressplen og diverse beplantning ellers.

### Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i etablert nabolag i Nodenesveien på Langenes. Huset ligger sjønært i rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det gangavstand til dagligvarebutikk, bussforbindelse, barneskole, og barnehager. Kort vei til turstier rundt Kvernhusvannet og fine badeplasser ved sjøen. Langenes er en flott sted å bo mange stier og badebukter som bør oppleves. Paradisbukta og Hellevika er to flotte alternativer.

### 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
Jorunn Hille

### Innhold
Hovedetasje: 3 soverom, gang, vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, bad
Underetasje: Bad, gang, 3 boder og innredet rom (ikke godkjent til varig opphold)

### Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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

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

### Parkering
Parkering i egen gårdsplass og i garasjene på eiendommen.

### 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 , 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
Oppvarmingskilder: Varmepumpe, kombinert ved/parafinovn i stuen.

Parafindelen av vedovnen er ikke brukt på mange år. Usikker funksjon.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

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

### Energikarakter
F

### Energifarge
Ikke angitt

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 990 000

### Kommunale avgifter
Kr 11 449

### Kommunale avgifter år
2025

### Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr. 11 449,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer pr. okt 2026). Dette omfatter: Abonnementsgebyrer vann og avløp, forbruk vann og avløp, feie- og tilsynsgebyr, eiendomsskatt. Vann og avløp varierer etter forbruk.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 4 924,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer pr. okt 2026).

Renovasjon utgjør kr. 4 049,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

### Formuesverdi primær
Kr 842 223

### Formuesverdi primær år
2024

### Formuesverdi sekundær
Kr 3 368 893

### 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.

### Andre utgifter

Ved behov for brøyting deler fire nabohus på kostnadene. Naboene har fordeling av utgifter ift areal som brøytes og prisen på dette varierer ift snømengde og behov.

### 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 415, bruksnummer 53 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:

4204/415/53:
28.06.2007 - Dokumentnr: 521490 - Jordskifte
sak 1000-2005-0023 Søvigen.
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
Rett til båtplass/brygge og gangvei for gnr. 15 bnr. 53 på gnr. 53 bnr. 9 slettes
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1684277 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:15 Bnr:53

22.11.1972 - Dokumentnr: 11023 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:10
Med flere bestemmelser

09.12.2005 - Dokumentnr: 23105 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:63
Med flere bestemmelser

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 22.12.1969 for boligen. Denne har påtegninger og er vedlagt i salgsoppgaven.

Garasjen er tegnet inn i kommunens kart, men det foreligger ikke søknad eller ferdigattest/brukstillatelse. For øvrig ser det ut som kommunen har tegninger av garasjen i sine arkiver datert 27.04.1987. Det er ukjent når den ble oppført.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.1969.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.

Privat vei fra Nodenesveien og inn til eiendommen. Det foreligger tinglyst veirett over Nodenesveien 19 (4204-415/63), det foreligger ikke tinglyst veirett over Nodenesveien 23B (4204-415/10).

### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Søvik/Nodenes-Langenes
Sist endret:22.10.2009.

Plan under arbeid i nærområdet: Fuglemyra v/ saksbehandler Anne Marit Rudd.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

## 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 bygningssakyndig 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.

## 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 nødvending 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

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
115 540,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring ))

---

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
4 105 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

---

## Omkostninger kjøpers beløp
Kr 115 540

## 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.

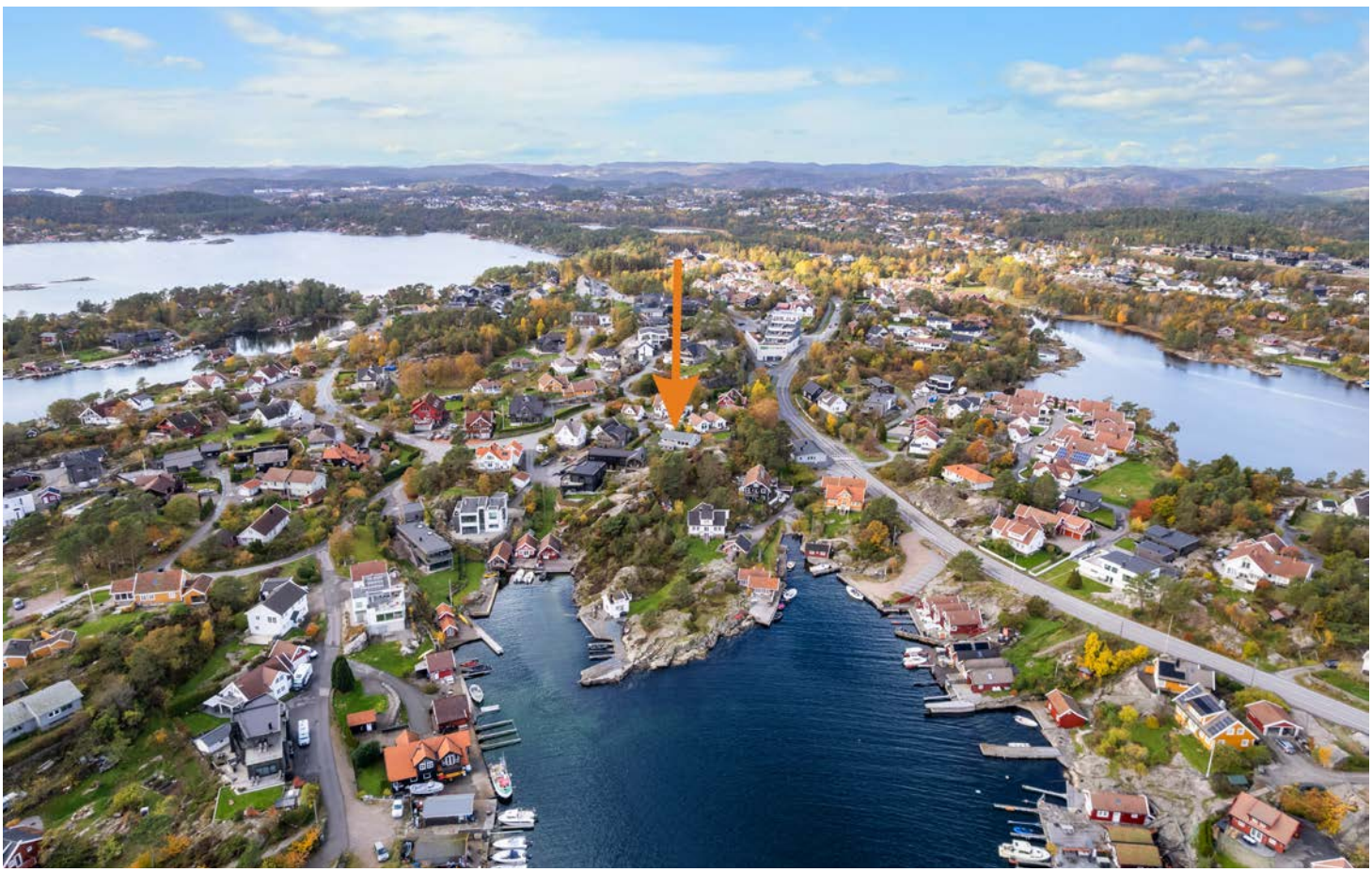
## Meglers vederlag
Meglers vederlag må flettes inn via Fraser: Meglers vederlag NY.

## Oppdragsansvarlig
Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
ijj@exbo.no
Tlf: 464 25 438

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39
4640 SØGNE
Tlf: 380 95 550

## Salgsoppgavedato
06.11.2026

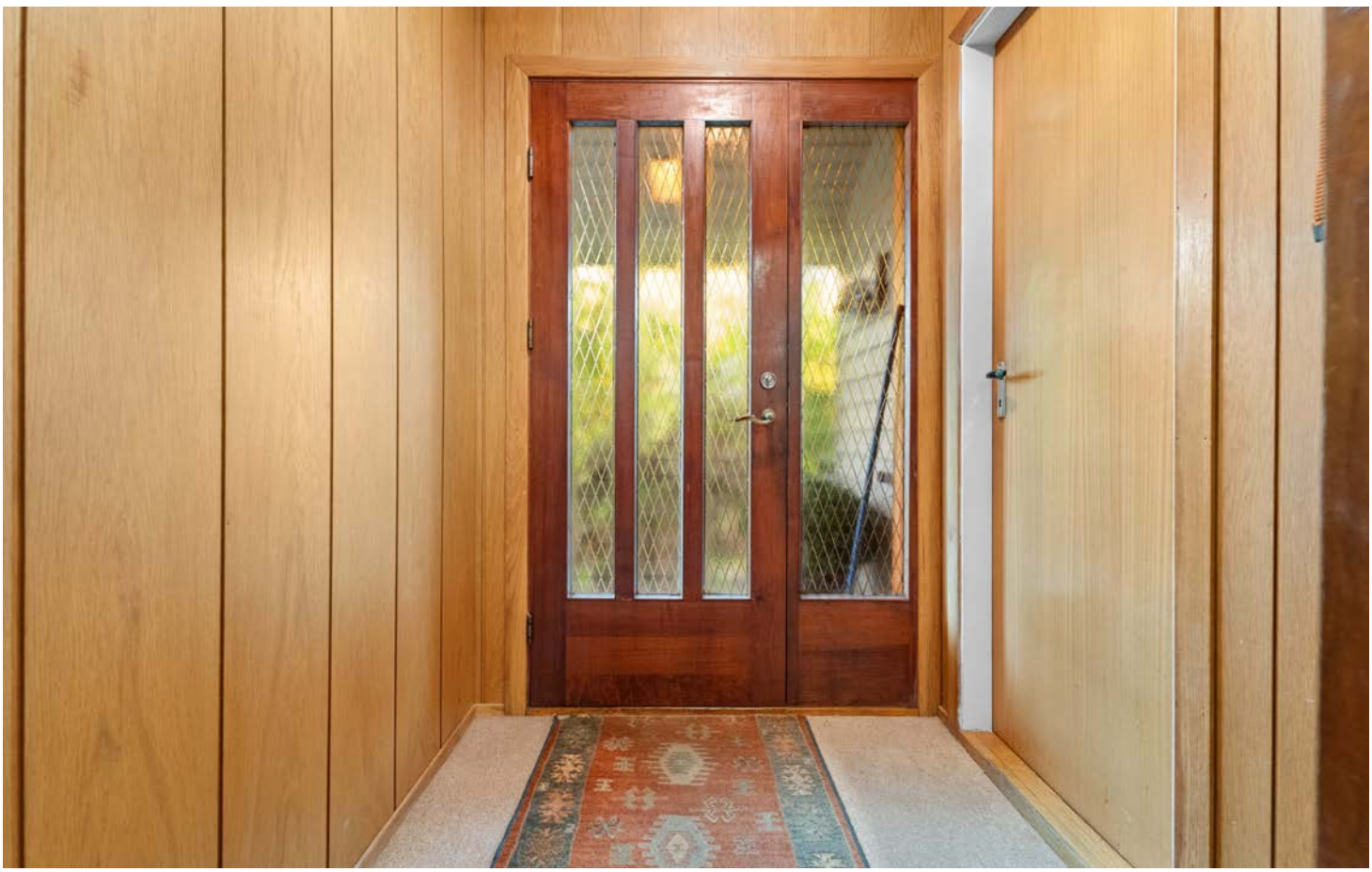













































Husqvarna




































21























# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| EXBO Søgne |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 1007260074 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Jorunn Hille |

| Gateadresse |
| --- |
| Nodenesveien 21 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SØGNE | 4643 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sissi Sigfried hille

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260074

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007260074

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jorunn Hille | 3f7d0428fb53218704bf45 4fbe7b43e91193ec9e | 23.10.2026 10:31:00 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1007260074

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

# Tilstandsrapport

Enebolig

Nodenesveien 21, 4643 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 415, bnr. 53

**Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 167 m²**



**Befaringsdato:** 16.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20038-1735 **Eiendomsverdi ref nr:** TX3011

**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
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 byggeregler

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

## 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 eksemplarfremstilling 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 takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 1969 med hovedetasje og underetasje. Den fremstår i stor grad med eldre bygningsdeler, overflater og tekniske installasjoner, men enkelte oppgraderinger er utført. Samlet har eiendommen et betydelig vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov.

Taket er tekket med pappshingel, anslått å være ca. 20 år gammel. Det er registrert mose- og lavvekst samt fuktmerker på loftet, særlig ved skorsteinen. Takrenner og nedløp er eldre. Utvendig kledning har råteskader og mangelfull lufting. Flere vinduer har omfattende råteskader og punkterte isolerglass, mens enkelte vinduer er skiftet. Ytterdørene har slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Verandaen har skader på rekkverk og innfestinger, usikker tetthet i dekket og fuktproblemer i boden under. Det er betydelige sprekker i understøttende murverk som må undersøkes nærmere. Innvendige og utvendige trapper har mangler ved rekkverk og håndløpere.

Underetasjen har betydelige fuktsymptomer med saltutslag, avskalling og misfarging. Under teppet i kjellerstuen er det registrert fuktmerker og mørk misfarging i gulvbord samt forekomst av skrukketroll. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Drenering og utvendig fuktsikring har behov for fornyelse, og terreng som heller mot bygningen må utbedres. Det er også sprekker i grunnmuren.

Innvendige overflater er av varierende alder, med betydelig innslag av eldre tepper, belegg, tapet og panel. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har slitasje og oppgraderingsbehov. Badet i underetasjen og vaskerommet i hovedetasjen har behov for totalrenovering. Badet i hovedetasjen er delvis oppgradert, men har mangelfulle fallforhold, bom i gulvfliser og et eldre, korrodert sluk med uavklart tilslutning til tettesjikt.

Vann- og avløpsrør er hovedsakelig eldre, og fornyelse må påregnes. Ventilasjonen er i hovedsak naturlig og bør forbedres, særlig i våtrom og underetasje. Varmepumpen er fra 2012 og har aldersrelatert vedlikeholdsbehov. Varmtvannsberederen er fra 2018. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, men har fortsatt eldre installasjoner, og utvidet elkontroll anbefales.

Tidligere mauraktivitet ved vaskerommet er opplyst bekjempet og veggen reparert. Dokumentasjon bør innhentes. Mulig nedgravd oljetank må avklares. Rehabiliteringen bør planlegges samlet, med prioritet på fuktsikring, skadede konstruksjoner og sikkerhetsmessige forhold.

**Enebolig - Byggeår: 1969**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel, anslått å være ca. 20 år gammel. Nøyaktig leggeår er ikke kjent. Taket ble besiktiget ved ferdsel på takflaten.
Takrenner og nedløp er av plast og av eldre dato. Murt skorstein er ført over tak og er ikke heldekket med beslag.
Takkonstruksjonen er utført i tre med undertak av rupanel og kaldt loft. Det er isolasjon mot underliggende etasje og gulvbord over deler av loftet. Det er synlige lufteventiler i gavl. Loftet er besiktiget fra tilgjengelige gangarealer. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Kledningen er hovedsakelig liggende og fra byggeåret. Gavlen mot gårdsplassen har stående kledning som fremstår som nyere. Enkelte kledningsbord på øvrige fasader er skiftet.
Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer av varierende type og alder. Flere vinduer fremstår som originale eller med høy alder. Vinduer i underetasjen er delvis montert i grunnmur.
Boligen har eldre ytterdører av tre. Hovedinngangsdørene fremstår i hovedsak funksjonell, men med alder og normal slitasje. Ytterdør i underetasjen/kjelleren er også av eldre dato.
Veranda med adkomst fra hovedetasjen, utført med betongdekke over utvendig bod. Dekket har malt/behandlet overflate.
Rekkverket består av malt treverk med stolper og innfestinger av metall. I boden er det synlig betonghimling og stålsøyler som understøtter dekket.
Det er murt trapp med smijernsrekkverk ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i hovedetasjen består hovedsakelig av nyere laminat og enkelte eldre gulvbelegg. I underetasjen er det i stor grad eldre tepper og gulvbelegg, flere steder fra byggeperioden eller med høy alder.
Innvendige vegger og himlinger har ulike typer platekledning, panel og tapet av varierende alder. Store deler av overflatene er eldre og enkelte steder fra byggeperioden.
Etasjeskiller mellom hovedetasje og underetasje er utført som trebjelkelag. Underetasjen har støpte gulv. Kjellerstue har oppforede gulv over betong, med furugulv på isopor.
Boligen er oppført i 1969. Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon.
Boligen har murt teglsteinspipe/skorstein fra byggeåret. Det er etablert kombinert ved/parafin ovn i stue samt åpen peis i kjellerstue. I underetasjen er det også tidligere fyringsanlegg tilknyttet pipen. Boligen har tidligere hatt oljefyring, men dette er ikke i bruk i dag. Etter det som kunne konstateres ved befaring, benyttes boligen i dag kun med vedfyring.
Underetasjen har dels innredede rom med panelkledde vegger og tepper på gulvene, og dels rom med synlige murvegger og betonggulv. Deler av veggene mot terreng er innvendig utforet.
Gulvkonstruksjonen i kjellerstuen er lokalt synlig under teppet langs yttervegg.
Det er innvendig tretrapp mellom underetasje og hovedetasje. Trappen er av eldre utførelse og har åpne trinn. Det er montert håndløper/rekkverk langs deler av trappeløpet.
Boligen har innvendige dører av eldre dato, hovedsakelig med finerte/malte dørblad og karmer.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Badet er anslått å være oppgradert for ca. 20 år siden. Nøyaktig

# Beskrivelse av eiendommen

årstall og omfang av arbeidene er ikke dokumentert. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene og malt, slett himling. Innredningen består av dusjkabinett, gulvstående toalett og servantinnredning med skap, skuffer og speil med belysning.
Naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Badet har baderomsplater med flismønster på veggene og malt, slett himling. Rommet er anslått å være ca. 20 år gammelt.
Gulvet er flislagt og har noe fall mot sluket under dusjkabinettet.
Badet er anslått å være ca. 20 år gammelt.
Det er et eldre støpejernssluk under dusjkabinettet. Badets overflater er anslått å være ca. 20 år gamle, men sluket fremstår som eldre. Utførelsen av membran og tilslutningen til sluket er ukjent.
Badet har dusjkabinett, gulvstående toalett og servantinnredning med skap, skuffer og speil med belysning.
Badet har naturlig avtrekk via ventil i himlingen.

Våtrom › Hovedetasje › Vaskerom
Lite vaskerom med eldre gulvbelegg med oppbrett, platekledde vegger og malt platehimling. Rommet har gulvsluk og opplegg for vaskemaskin. Tidligere vaskekum er fjernet. Ventilasjonen er naturlig via ventil i himlingen, med mulighet for lufting gjennom vindu.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet er fra byggeåret og har eldre gulvbelegg med oppbrett, baderomsplater på veggene og malt himling. Rommet er innredet med badekar med hånddusj, servant med underskap og gulvstående toalett. Det er eldre vann- og avløpsrør samt støpejernssluk under badekaret. Gulvet er delvis tildekket med tepper.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 1969 og har slette, lyse fronter, laminert benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med to kummer.
Kjøkkenet har eldre stekeovn og kokeplater.
Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber, hovedsakelig fra byggeåret. Deler av røropplegget er synlig i underetasjen, blant annet ved vaskerom og øvrige tekniske installasjoner.
Boligen har innvendige avløpsrør hovedsakelig av soil/støpejern fra byggeåret.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer. På kjøkken er det montert mekanisk avtrekksvifte/ventilator. Våtrom har naturlig avtrekk.
Det er installert luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Electric med innedel i hovedetasjen og veggmontert utedel. Utedelen er merket med produksjonsår 2012.
Varmtvannsbereder av typen OSO Saga S 200, med volum på 194 liter og effekt på 2 kW. Berederen er produsert i 2018 og merket montert 18.10.2018 av Bjarne Pettersen. Den er plassert i rom i underetasjen med betonggulv og sluk. Det elektriske anlegget er hovedsakelig av eldre dato, med senere oppgraderinger.
Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilvern.
Kursfortegnelse foreligger. Det er fremvist samsvarserklæringer fra Søgne Elektriske AS for arbeider i 2005 og 2007, blant annet utskifting av inntakskabel og innmat i sikringsskapet. Det foreligger også samsvarserklæring fra Nyland Elektriske AS fra 2019 for enkelte arbeider.
Boligen er oppført i 1969. Det er registrert røykvarslere og håndslokkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.
Boligen har drenering som antas å være fra byggeåret.
Grunnmurene er utført i mur/betongblokker og er pusset utvendig.
Det er ikke registrert grunnmursplast, knotteplast eller annen synlig utvendig fuktsikring. På baksiden av boligen er det tilbakefylte masser inntil grunnmur, og terrenget/skråningen leder delvis overflatevann mot bygningen.
Boligen har grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner.
Fundamentene ligger under terreng og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Under terrassen er det bod med murvegger som inngår i understøttelsen av terrassedekket.
På eiendommen er det lave forstøtningsmurer og bedavgrensninger av mur/betong med natursteinsoverflater, blant annet ved inngangspartiet og gårdsplassen.
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning. Terrenget rundt boligen har varierende fall.
Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at stikkledninger for vann og avløp er skiftet i nyere tid. Ledningene er i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke kontrollert utover synlige og tilgjengelige deler. Drenering og overvannshåndtering er også i hovedsak fra byggeåret. Takvann ledes via nedløpsrør til terreng/avløpsløsning.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand på nedgravde overvannsledninger eller drensledninger.
Det er ikke fremlagt opplysninger om oljetank på eiendommen.
Ved befaring ble det observert et eldre metallrør som kommer ut fra grunnmuren og gamle kobberrør i kjeller, noe som kan indikere at det tidligere har vært installert oljetank. Det er ikke kjent om tanken er fjernet, tømt eller fortsatt ligger i bakken. Det er også oljefyr innvendig og dagtank i trapperom.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsningen på bygningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

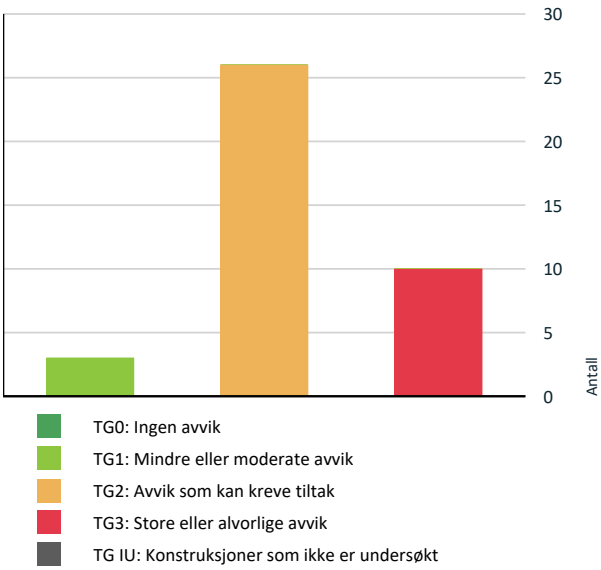
**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsningen på bygningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

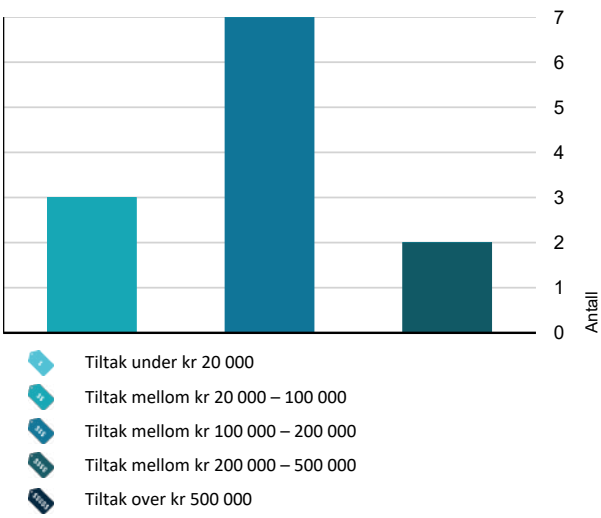
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** | 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 > Ytterdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling. På grunn av byggeår må det legges til grunn at boligen ikke har radonsperre eller andre radontiltak utført etter dagens krav. — Gå til side
- Trappen har bratt utførelse, og rekkverk/håndløper er enkelt utformet og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring og utforming.

  Det mangler tilfredsstillende håndløper/rekkverk på deler av trappeløpet.
- Det elektriske anlegget er hovedsakelig av eldre dato, med enkelte dokumenterte oppgraderinger. På grunn av alderen og begrenset dokumentasjon for øvrige deler anbefales en utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og eventuelt utbedringsbehov.»

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1969

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse som er datert 1969.

**Anvendelse**
Eget bruk - står tomt per i dag

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

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med pappshingel, anslått å være ca. 20 år gammel. Nøyaktig leggeår er ikke kjent. Taket ble besiktiget ved ferdsel på takflaten.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert en del mose- og lavvekst på takflaten mot nord. Tekkingens alder medfører økt usikkerhet om gjenværende brukstid og tetthet.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mosevekst holder på fukt og kan bidra til økt nedbrytning av tekkingen. Taket bør rengjøres skånsomt etter tekkeprodusentens anvisninger. Tekkingens tilstand bør følges opp jevnlig, og utskifting må påregnes på sikt. Tidspunktet avhenger av videre tilstandsutvikling.



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

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av plast og av eldre dato. Murt skorstein er ført over tak og er ikke heldekket med beslag.

**Vurdering av avvik:**

• Takrenner og nedløp har høy alder og usikker gjenværende brukstid. Skorsteinens murverk er eksponert for vær og nedbør.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre plastrenner og nedløp har økt risiko for sprekkdannelser og lekkasjer, som kan gi økt fuktbelastning på fasader og grunnmur. Utskifting må påregnes, og renner, skjøter og nedløp bør kontrolleres jevnlig.

Helbeslag av skorsteinen anbefales for å redusere fuktbelastningen og beskytte murverket mot videre nedbrytning.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er utført i tre med undertak av rupanel og kaldt loft. Det er isolasjon mot underliggende etasje og gulvbord over deler av loftet. Det er synlige lufteventiler i gavl. Loftet er besiktiget fra tilgjengelige gangarealer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert stedvis misfarging og fuktmerker på undertaket samt på gulvbord ved skorsteinen. Årsaken og tidspunktet for fuktpåvirkningen er ikke avklart. Ved befaringen ble det målt ca. 15 % i undertaket og ca. 19,5 % i gulvbord ved skorsteinen. Målingen ved skorsteinen viser noe forhøyet fuktinnhold.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Fuktmerkene kan skyldes tidligere eller periodevis fukttilførsel. Vedvarende oppfukting kan medføre sopp- og råteskader i treverket. Tetting og beslag ved skorstein og øvrige takgjennomføringer bør kontrolleres. Det anbefales oppfølgende fuktmålinger, særlig etter nedbør, for å avklare om fukttilførselen fortsatt pågår. Eventuelle utettheter må utbedres.



## TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Kledningen er hovedsakelig liggende og fra byggeåret. Gavlen mot gårdsplassen har stående kledning som fremstår som nyere. Enkelte kledningsbord på øvrige fasader er skiftet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert råteskader flere steder i den eldre kledningen, blant annet på gavlveggen mot nord. Kledningen har også oppsprekking og avflassing av maling. Det mangler luftespalte bak den eldre kledningen. Ved terrassen er det liten avstand mellom kledning og terrasseoverflate, med skader i nedre del. TG3 er satt på bakgrunn av råteskadene og behov for utbedring innen kort tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskadet kledning må skiftes. Manglende lufting gir redusert uttørking og risiko for skader i bakenforliggende konstruksjoner. Ved demontering må vindsperre og bindingsverk kontrolleres og eventuelle skader utbedres. Det bør etableres luftet og drenert kledning samt bedre avslutning mot terrassen. Øvrig kledning trenger vedlikehold og overflatebehandling.

Anslaget gjelder utskifting av skadede kledningspartier med tilhørende arbeider og overflatebehandling. Omfattende skjulte skader eller full utskifting av kledningen vil kunne øke kostnaden. Vindusutskifting inngår ikke og vurderes under «Vinduer».

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer av varierende type og alder. Flere vinduer fremstår som originale eller med høy alder. Vinduer i underetasjen er delvis montert i grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert betydelige råteskader i flere av vinduene og tilhørende karm-/omrammingsdetaljer. Skadene er mest omfattende på vinduer mot syd og nord.

Flere vinduer i underetasjen har også råteskader. Det er registrert borehull og skader i treverket som er forenlig med tidligere eller mulig pågående angrep av treborende insekter, eksempelvis stripet borebille.

Det er registrert punktert isolerglass flere steder i boligen. Vinduer og karmer har generelt høy alder og betydelig vedlikeholds- og utskiftingsbehov.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer med omfattende råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.
Ved demontering bør omkringliggende veggkonstruksjon kontrolleres for skjulte fukt- og råteskader, da slike skader kan føre til ytterligere bygningsmessige problemer.
Vinduer med punktert isolerglass må repareres eller skiftes for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre varmetap og kondensproblemer.
Skader forenlig med angrep av treborende insekter bør følges opp, da dette kan medføre ytterligere svekkelse av treverket og økt risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av de mest skadde vinduene og nødvendig tilhørende arbeid med karmer, omramminger og lokale reparasjoner. Omfang og kostnad kan øke dersom det avdekkes skjulte skader i veggkonstruksjonen eller aktivt insektangrep ved demontering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har eldre ytterdører av tre. Hovedinngangsdørene fremstår i hovedsak funksjonell, men med alder og normal slitasje. Ytterdør i underetasjen/kjelleren er også av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

• Dørene har vær- og aldersslitasje med stedvis avflassing av overflatebehandling og oppsprekking i treverket. Boddøren har særlig slitasje i nedre del, ved terskel og karm og tar i karm. Balkongdøren har slitt overflatebehandling på dørblad og karm.

**Konsekvens/tiltak**

• Slitt overflatebehandling og sprekker øker risikoen for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Det er behov for vedlikehold og overflatebehandling. Nedre del av boddør, karm og terskel bør undersøkes nærmere ved utbedring, og eventuelt skadet treverk skiftes. Utskifting av eldre dører og da særlig boddør og balkongdør må påregnes innen kort tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Veranda med adkomst fra hovedetasjen, utført med betongdekke over utvendig bod. Dekket har malt/behandlet overflate. Rekkverket består av malt treverk med stolper og innfestinger av metall. I boden er det synlig betonghimling og stålsøyler som understøtter dekket.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert råteskader, oppsprekking og avflassing av maling på rekkverket. Metallstolper og innfestinger har korrosjon, særlig ved overgangen til betongdekket. Overflatebehandlingen på dekket er slitt, og det er registrert fuktproblemer i underliggende bod. Tettheten til dekket og overgangene mot vegg er usikker. Det er også betydelige sprekker og pussavskalling i understøttende murvegger. TG3 er satt på bakgrunn av skadeomfanget og behovet for utbedring innen kort tid. Rekkverket er også lavere enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Råte og korrosjon kan svekke rekkverkets sikkerhet. Rekkverket og innfestingene må utbedres eller skiftes, og tilfredsstillende sikring må ivaretas frem til utbedring.

Betongdekke, stålsøyler og understøttende murverk må undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare bæreevne og reparasjonsbehov. Det må etableres tilfredsstillende tetting og vannavledning på verandaen, med tette overganger mot vegg og gjennomføringer.

Foreløpig anslag for nytt rekkverk, tetting og lokale reparasjoner. Større arbeider på bærende konstruksjoner kan øke kostnaden. Eventuelle murreparasjoner må samordnes med kostnadsanslaget under grunnmur for å unngå dobbelttelling.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er murt trapp med smijernsrekkverk ved inngangspartiet.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket har store åpninger og en utforming som gir klatremulighet. Det tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå. Det mangler håndløper langs veggen. Det er også registrert sprekker i trappens murverk og stedvis begroing på trinnene.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverkets åpninger og klatremuligheter medfører risiko for fall, særlig for barn. Rekkverket bør oppgraderes, og håndløper bør monteres langs veggen. Sprekker bør undersøkes og repareres etter at årsaken er avklart. Begroing bør fjernes for å redusere sklifaren.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene i hovedetasjen består hovedsakelig av nyere laminat og enkelte eldre gulvbelegg. I underetasjen er det i stor grad eldre tepper og gulvbelegg, flere steder fra byggeperioden eller med høy alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert generell slitasje, ujevnheter og aldersrelaterte skader i flere gulvflater. Dette gjelder særlig underetasjen, hvor tepper og belegg har svært høy alder og fremstår modne for utskifting.

Det er også registrert noe knirk samt lokale skjevheter og ujevnheter i gulvene. Boligen har generelt eldre innvendig standard og et betydelig behov for modernisering.

Fuktskader i kjellerstue er beskrevet under "Rom under terreng"

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes utskifting og oppgradering av flere gulvoverflater, særlig i underetasjen. Ved fjerning av eldre tepper og belegg bør underliggende konstruksjoner kontrolleres for skjulte skader, fukt eller andre avvik.

Boligen har samlet sett et betydelig vedlikeholds- og moderniseringsbehov.



### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige vegger og himlinger har ulike typer platekledning, panel og tapet av varierende alder. Store deler av overflatene er eldre og enkelte steder fra byggeperioden.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert misfarginger i enkelte himlinger og på veggflater, samt lokale sprekker, skjøter og ujevnheter i platekledningen. Flere overflater har tydelig alders- og bruksslitasje, og det er generelt behov for oppussing og modernisering.

Det er ikke påvist forhold som alene tilsier større konstruktive skader ut fra de synlige overflatene, men enkelte misfarginger bør sees i sammenheng med øvrige registrerte eldre fuktspor i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflatene bør vedlikeholdes og oppgraderes. Lokale sprekker og skader bør utbedres før overflatebehandling. Misfargede områder bør følges opp, og dersom det oppstår nye eller økende fuktmerker bør underliggende konstruksjon undersøkes nærmere.



### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller mellom hovedetasje og underetasje er utført som trebjelkelag. Underetasjen har støpte gulv. Kjellerstue har oppforede gulv over betong, med furugulv på isopor.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert noe knirk samt lokale skjevheter og ujevnheter i gulvene. Forholdene vurderes i hovedsak som aldersrelaterte. Det er ikke registrert tydelige tegn til vesentlig svikt i de synlige bærende konstruksjonene. Det er målt avvik opp mot 15 mm i kjellerstue og i stue i hovedetasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Skjevheter og knirk må påregnes i en bolig av denne alderen. Ved større rehabilitering bør underliggende konstruksjoner kontrolleres nærmere. Oppforede gulv i rom under terreng er vurdert under eget punkt.

# Tilstandsrapport





## Radon

**Beskrivelse**

Boligen er oppført i 1969. Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling. På grunn av byggeår må det legges til grunn at boligen ikke har radonsperre eller andre radontiltak utført etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har murt teglsteinspipe/skorstein fra byggeåret. Det er etablert kombinert ved/parafin ovn i stue samt åpen peis i kjellerstue. I underetasjen er det også tidligere fyringsanlegg tilknyttet pipen. Boligen har tidligere hatt oljefyring, men dette er ikke i bruk i dag. Etter det som kunne konstateres ved befaring, benyttes boligen i dag kun med vedfyring.

**Vurdering av avvik:**

• Skorsteinen og ildstedene har høy alder. Det er registrert enkelte mindre riss/sprekker og misfarging på pipen i underetasjen. Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere kontroll av skorstein og ildsteder. Tidligere oljefyringsanlegg er tatt ut av bruk, men eldre installasjoner og rørføringer er fortsatt synlige enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

• På grunn av skorsteinens og ildstedenes høye alder, samt registrerte riss og manglende dokumentasjon på nyere kontroll, anbefales det at skorstein og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen eller annet kvalifisert fagpersonell.  Eventuelle avvik må utbedres før videre bruk for å ivareta sikkerheten.

## TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Underetasjen har dels innredede rom med panelkledde vegger og tepper på gulvene, og dels rom med synlige murvegger og betonggulv. Deler av veggene mot terreng er innvendig utforet. Gulvkonstruksjonen i kjellerstuen er lokalt synlig under teppet langs yttervegg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert betydelige fuktsymptomer, med fuktmerker, saltutslag og avskalling på murvegger. Under teppet i kjellerstuen er det mørk misfarging og fuktmerker i gulvbord, særlig langs yttervegg og i hjørner. Det er også observert skrukketroll i området. Funnene gir mistanke om mikrobiell vekst og skader i skjulte gulv- og veggkonstruksjoner. Fullstendig skadeomfang er ikke avklart.

TG3 er satt på bakgrunn av registrert fuktbelastning, synlige skadesymptomer og behov for utbedring innen kort tid.

**Konsekvens/tiltak**

• Vedvarende fukt kan medføre muggsopp, råte og redusert inneklima. Gulv og utforede vegger i berørte områder må åpnes for å kartlegge skadeomfanget. Fuktskadede materialer må fjernes eller utbedres, og eventuell mikrobiell vekst håndteres fagmessig. Fukttilførselen må avklares og reduseres gjennom tiltak omtalt under drenering og terrengforhold. Konstruksjonene må tørkes tilstrekkelig før gjenoppbygging, og nye løsninger må tilpasses fuktforholdene i underetasjen.

Foreløpig anslag for åpning, sanering og lokal gjenoppbygging av berørte innvendige konstruksjoner. Større skadeomfang kan øke kostnaden. Utvendig drenering og terrengarbeider inngår ikke.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er innvendig tretrapp mellom underetasje og hovedetasje. Trappen er av eldre utførelse og har åpne trinn. Det er montert håndløper/rekkverk langs deler av trappeløpet.

**Vurdering av avvik:**

• Trappen har bratt utførelse, og rekkverk/håndløper er enkelt utformet og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring og utforming.

Det mangler tilfredsstillende håndløper/rekkverk på deler av trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å oppgradere rekkverk og håndløper for bedre personsikkerhet. Trappen bør vurderes nærmere ved eventuell modernisering av boligen. Avvikene medfører økt risiko for fall.



### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige dører av eldre dato, hovedsakelig med finerte/malte dørblad og karmer.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Det er også normal bruksslitasje og aldersrelaterte merker på enkelte dører og karmer.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales justering av dørblad og beslag der dørene tar i karm. Ved oppussing må det påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte dører etter behov.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er observert skrukketroll under teppet langs yttervegg i kjellerstuen. Rekvirenten opplyser også om tidligere mauraktivitet ved vaskerommet i hovedetasjen. Ifølge rekvirenten er maur bekjempet og veggen utbedret fra utsiden.

**Vurdering av avvik:**

• Forekomsten av skrukketroll sammenfaller med registrerte fuktmerker og misfarging i gulvkonstruksjonen. Dokumentasjon på tidligere maurbekjempelse og reparasjoner er ikke fremlagt. Det er ikke avklart om det finnes gjenværende skader etter mauraktiviteten.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktforholdene i underetasjen må utbedres, og berørte konstruksjoner undersøkes som beskrevet under «Rom under terreng». Dokumentasjon på maurbekjempelse og reparasjoner bør innhentes. Området ved vaskerommet bør kontrolleres ved renovering. Ved tegn til fortsatt aktivitet bør skadedyrfirma kontaktes.



## VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er anslått å være oppgradert for ca. 20 år siden. Nøyaktig årstall og omfang av arbeidene er ikke dokumentert. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene og malt, slett himling. Innredningen består av dusjkabinett, gulvstående toalett og servantinnredning med skap, skuffer og speil med belysning. Naturlig ventilasjon via ventil i himlingen.



HOVEDETASJE > BAD

### 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.

# Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har baderomsplater med flismønster på veggene og malt, slett himling. Rommet er anslått å være ca. 20 år gammelt.

**Vurdering av avvik:**

• Veggplatene har høy alder, med økt usikkerhet om gjenværende brukstid og tetthet i skjøter og avslutninger. Det eldre vinduet er plassert ved dusjkabinettet.

**Konsekvens/tiltak**

• Skjøter, gjennomføringer og avslutninger bør kontrolleres og vedlikeholdes. Dusjkabinett bør videreføres for å begrense vannbelastningen på vegger og vindu. Fornyelse av overflatene må påregnes ved oppgradering av badet.



HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har noe fall mot sluket under dusjkabinettet. Badet er anslått å være ca. 20 år gammelt.

**Vurdering av avvik:**

• Fallforholdene er begrensede og tilfredsstiller ikke dagens anbefalte fall mot sluk. Det er registrert bom under mange fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Fugene er ujevne og fremstår stedvis som etterbehandlet med silikon. Flisarbeidet har gjennomgående ujevn utførelse.

**Konsekvens/tiltak**

• Begrenset fall kan medføre at lekkasjevann blir liggende på gulvet. Bom under flisene øker risikoen for at fliser løsner og fuger sprekker, men dokumenterer ikke i seg selv utetthet i tettesjiktet. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen. Fliser og fuger bør følges opp, og fornyelse av gulvet må påregnes ved renovering. Utbedring må samordnes med sluk og tettesjikt.



HOVEDETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er et eldre støpejernssluk under dusjkabinettet. Badets overflater er anslått å være ca. 20 år gamle, men sluket fremstår som eldre. Utførelsen av membran og tilslutningen til sluket er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• Sluket har betydelig korrosjon og avleiringer. Det er ikke mulig å verifisere en tett forbindelse mellom sluk og tettesjikt. Det er heller ikke avklart om membranen ble fornyet da gulvet ble flislagt. TG3 er satt på bakgrunn av slukets tilstand og manglende verifiserbar tetting ved sluket.

**Konsekvens/tiltak**

• Utettheter ved sluket kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Sluket må skiftes, og nytt tettesjikt med dokumentert tilslutning må etableres. Arbeidet må samordnes med fornyelse av gulvet. Dusjkabinett bør fortsatt benyttes frem til utbedring, men beskytter ikke mot lekkasje i selve sluket.

Grovt anslag for utskifting av sluk og oppbygging av nytt gulv med tettesjikt og fliser. Eventuelle følgeskader og full renovering av øvrige deler av badet kommer i tillegg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet har dusjkabinett, gulvstående toalett og servantinnredning med skap, skuffer og speil med belysning.

# Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har naturlig avtrekk via ventil i himlingen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun lufteventil i yttervegg

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.



HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking fra trapperommet mot badet og fuktmåling i tilgjengelig treverk. Det ble ikke registrert indikasjon på forhøyet fukt eller andre avvik i det undersøkte punktet. Undersøkelsen gjelder det lokale målepunktet og gir ikke sikker informasjon om øvrige skjulte konstruksjoner.



HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Lite vaskerom med eldre gulvbelegg med oppbrett, platekledde vegger og malt platehimling. Rommet har gulvsluk og opplegg for vaskemaskin. Tidligere vaskekum er fjernet. Ventilasjonen er naturlig via ventil i himlingen, med mulighet for lufting gjennom vindu.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvet er tilnærmet flatt og har mangelfullt fall mot sluk. Gulvbelegg og slukløsning er av eldre dato, og tett tilslutning mellom belegg og sluk er ikke verifisert. Veggplatene har stedvis skader ved rørgjennomføringer. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert teip i hjørnet ved vinduet. Rekvirenten opplyser at det tidligere har vært mauraktivitet her, at maur er bekjempet, og at veggen er utbedret fra utsiden. Omfanget og utførelsen av utbedringen er ikke kontrollert.

TG3 er satt ut fra en samlet vurdering av eldre tettesjikt og slukløsning, mangelfullt fall og behov for fornyelse av rommets våtromsfunksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Ved lekkasje kan vann bli stående på gulvet og trenge inn i tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjikt eller tilslutninger svikter. Totalrenovering anbefales med nytt sluk, tettesjikt, tilfredsstillende fall og mekanisk avtrekk med tilførsel av luft. Ved åpning bør konstruksjonene i området med tidligere mauraktivitet kontrolleres. Dokumentasjon på bekjempelse og utførte reparasjoner bør innhentes.

Anslaget gjelder totalrenovering av det lille vaskerommet. Eventuelle skjulte konstruksjonsskader kommer i tillegg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



HOVEDETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført overflatesøk med fuktindikator inne i vaskerommet. Hulltaking ble ikke utført, da rommet er vurdert til TG3 med anbefaling om totalrenovering.

**Vurdering av avvik:**

• Det er opplyst om tidligere mauraktivitet i ytterveggen. Rekvirenten opplyser at maur er bekjempet og veggen utbedret fra utsiden. Tilstanden i skjulte konstruksjoner og omfanget av reparasjonene er ikke verifisert.

**Konsekvens/tiltak**

• Eventuelle gjenværende skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Området må kontrolleres ved renovering. Dokumentasjon på maurbekjempelse og utførte reparasjoner bør innhentes.



UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeåret og har eldre gulvbelegg med oppbrett, baderomsplater på veggene og malt himling. Rommet er innredet med badekar med håndusj, servant med underskap og gulvstående toalett. Det er eldre vann- og avløpsrør samt støpejernssluk under badekaret. Gulvet er delvis tildekket med tepper.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvbelegg, veggplater og slukløsning har høy alder og betydelig slitasje. Det er registrert skader og utette detaljer ved gulvbeleggets oppbrett og gjennomføringer. Sluk og eldre avløpsdeler har korrosjon. Servantinnredningen er i dårlig stand, med skader i platematerialet. Samlet vurderes rommets tetthet og fuktsikkerhet som utilstrekkelig. TG3 er satt på bakgrunn av registrerte skader og behov for totalrenovering.

**Konsekvens/tiltak**

• Vann kan trenge inn ved skadede overflater, gjennomføringer og overganger og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Eldre, korroderte avløpsdeler har økt risiko for lekkasje.

Badet må totalrenoveres med nytt sluk, tettesjikt, tilfredsstillende fall, fornyelse av eldre rørinstallasjoner og ny innredning. Ventilasjonen må ivaretas ved oppbyggingen. Underliggende og tilstøtende konstruksjoner må kontrolleres når rommet åpnes. Direkte dusjing på gulv og vegger bør unngås frem til renovering.

Anslaget gjelder totalrenovering. Endelig kostnad avhenger av valgt standard, rørarbeider og eventuelle skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

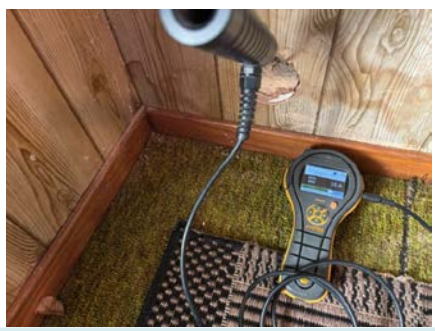
Det ble utført hulltaking fra gangen mot badet. Fuktmåling i tilgjengelig treverk viste ca. 15,4 %, uten indikasjon på forhøyet fukt i målepunktet. To av badets vegger er yttervegger.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble ikke registrert avvik i det undersøkte punktet mot gangen. Det er imidlertid registrert høy fukt i kjellervegger andre steder i underetasjen. Dette gir risiko for fuktpåvirkning også ved badets yttervegger, hvor tilstanden i skjulte konstruksjoner ikke er avklart. TG2 er satt på bakgrunn av denne risikoen.

**Konsekvens/tiltak**

• Resultatet fra veggen mot gangen er ikke representativt for ytterveggene. Ved renovering av badet må konstruksjonene mot ytterveggene undersøkes for fukt og eventuelle skader. Fukttilførsel fra grunnen må avklares og nødvendige tiltak gjennomføres før konstruksjonene lukkes.



## KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen er fra 1969 og har slette, lyse fronter, laminert benkeplate og benkebeslag i rustfritt stål med to kummer. Kjøkkenet har eldre stekeovn og kokeplater.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Innredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje, og det er registrert enkelte småskader og avskallinger på fronter, skrog og benkeplate. Det er blant annet synlige skader på ender/kantpartier og innvendig i enkelte skap. Benkeplaten har også noe slitasje og mindre skader.

Det er ikke registrert tegn til vesentlig funksjonssvikt ved en enkel visuell kontroll, men kjøkkeninnredningen har høy alder og må forventes å ha begrenset gjenværende brukstid sammenlignet med nyere innredninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tilstandsgraden er satt på grunn av alder, generell bruksslitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning og benkeplate. Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. På sikt vil utskifting/modernisering av kjøkkeninnredningen være naturlig som del av den generelle oppgraderingen av boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**
Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenventilatoren er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

**Konsekvens/tiltak**
• På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting ved funksjonssvikt. Ventilatoren bør rengjøres og vedlikeholdes jevnlig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Boligen har innvendige vannledninger av kobber, hovedsakelig fra byggeåret. Deler av røropplegget er synlig i underetasjen, blant annet ved vaskerom og øvrige tekniske installasjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Røropplegget har høy alder og har i stor grad passert forventet brukstid.

På enkelte synlige rør og koblinger er det registrert aldersrelatert slitasje samt noe irr/korrosjon.

Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre kobberrør og koblinger bør kontrolleres jevnlig, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og svikt.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom og øvrige deler av boligen bør det påregnes utskifting eller modernisering av eldre vannledninger.



## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**
Boligen har innvendige avløpsrør hovedsakelig av soil/støpejern fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Store deler av avløpsanlegget er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Eldre soil-/støpejernsrør har begrenset gjenværende forventet brukstid og det foreligger økt risiko for innvendig korrosjon, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer.

Det er skiftet ut mindre deler av rørene i den ene boden. På bakgrunn av anleggets alder og registrerte rørføringer vurderes avløpsanlegget å ha behov for nærmere undersøkelser og tiltak.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales at avløpsanlegget undersøkes av rørlegger, herunder med kamerainspeksjon og eventuell høytrykksspyling, for å avklare tilstand, kapasitet og årsak til utbedring av rør i bod.

Det må påregnes tiltak på deler av avløpssystemet. Avhengig av resultatet av videre undersøkelser kan dette innebære utskifting eller rehabilitering av eldre soil-/støpejernsrør og øvrige eldre avløpsledninger.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer. På kjøkken er det montert mekanisk avtrekksvifte/ventilator. Våtrom har naturlig avtrekk.

**Vurdering av avvik:**

• Ventilasjonen vurderes som begrenset og ikke tilfredsstillende etter dagens forventede standard. Det er særlig viktig med god ventilasjon i underetasjen, hvor det også er registrert forhøyede fuktverdier i enkelte konstruksjoner. Naturlig ventilasjon er avhengig av åpne ventiler og tilstrekkelig luftutskifting, og kapasiteten vil kunne variere betydelig gjennom året.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomgå ventilasjonen i boligen og vurdere forbedret luftutskifting, spesielt i underetasjen og våtrommene. Eksisterende ventiler bør holdes åpne og rengjøres, og det kan være aktuelt å etablere flere tilluftsventiler eller mekanisk avtrekk. Bedre ventilasjon vil redusere risikoen for høy luftfuktighet, kondens, lukt og fuktrelaterte skader.



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

**Beskrivelse**

Det er installert luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Electric med innedel i hovedetasjen og veggmontert utedel. Utedelen er merket med produksjonsår 2012.

**Vurdering av avvik:**

• Varmepumpen er ca. 14 år gammel og har usikker gjenværende brukstid. Det er registrert korrosjon på festebolter og enkelte metalldeler ved utedelen. Beskyttelsestaket over utedelen er kraftig rustangrepet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt. Service og kontroll av funksjon, innfestinger og vibrasjonsdempere anbefales. Det rustskadede beskyttelsestaket bør skiftes. Avrimingsvann bør ledes bort slik at det ikke gir unødig fuktbelastning ved grunnmuren eller isdannelse på gangarealet.



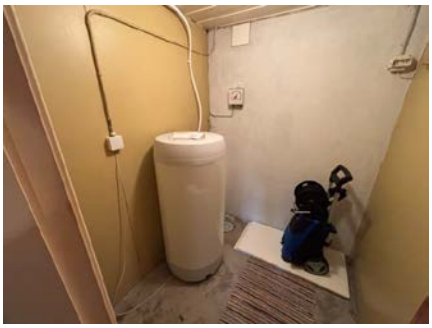
## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder av typen OSO Saga S 200, med volum på 194 liter og effekt på 2 kW. Berederen er produsert i 2018 og merket montert 18.10.2018 av Bjarne Pettersen. Den er plassert i rom i underetasjen med betonggulv og sluk.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport





## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget er hovedsakelig av eldre dato, med senere oppgraderinger. Sikringsskapet har automatsikringer og jordfeilvern. Kursfortegnelse foreligger. Det er fremvist samsvarserklæringer fra Søgne Elektriske AS for arbeider i 2005 og 2007, blant annet utskifting av inntakskabel og innmat i sikringsskapet. Det foreligger også samsvarserklæring fra Nyland Elektriske AS fra 2019 for enkelte arbeider.

Store deler av anlegget er eldre, selv om sikringsskapet er oppgradert. Fremlagte samsvarserklæringer gjelder avgrensede arbeider og dokumenterer ikke tilstanden til hele anlegget.

Det anbefales en utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstanden til det eldre anlegget og behovet for utbedringer. Oppgraderinger må påregnes i forbindelse med renovering av boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det elektriske anlegget er hovedsakelig av eldre dato, med enkelte dokumenterte oppgraderinger. På grunn av alderen og begrenset dokumentasjon for øvrige deler anbefales en utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og eventuelt utbedringsbehov.»

**Konsekvens/tiltak**

• På grunn av anleggets alder og begrenset dokumentasjon for deler av installasjonen anbefales en utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen vil avklare tilstanden og eventuelt behov for vedlikehold eller oppgradering.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er oppført i 1969. Det er registrert røykvarslere og håndslokkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring.

Det er ikke gjennomført en særskilt branntekniske vurdering av boligen, og det er ikke kontrollert om dagens branntekniske løsninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Eier anbefales å jevnlig kontrollere røykvarslere og slokkeutstyr, samt sørge for at rømningsveier holdes frie og funksjonelle.



# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Boligen har drenering som antas å være fra byggeåret. Grunnmurene er utført i mur/betongblokker og er pusset utvendig. Det er ikke registrert grunnmursplast, knotteplast eller annen synlig utvendig fuktsikring. På baksiden av boligen er det tilbakefylte masser inntil grunnmur, og terrenget/skråningen leder delvis overflatevann mot bygningen.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er registrert høyt fuktnivå i kjellervegger. Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren, og det ble observert stående vann ved siden med bod under terrassen. Funnene indikerer at eksisterende drenering og fuktsikring ikke gir tilfredsstillende beskyttelse mot fukt. TG3 er satt på bakgrunn av registrert fuktbelastning og behov for utbedring.

**Konsekvens/tiltak**

• Fukt fra grunnen kan medføre skader på innvendige overflater og tilstøtende trekonstruksjoner samt gi muggsoppvekst og dårlig inneklima. Utvendig drenering og fuktsikring må påregnes fornyet. Terrenget bør justeres med fall bort fra bygningen, og tak- og overflatevann må ledes forsvarlig bort. Tiltakene må samordnes med utbedring av grunnmuren og boden under terrassen. Innvendige konstruksjoner bør ikke lukkes før fukttilførselen er håndtert og tilstrekkelig uttørking er dokumentert.

Grovt anslag for fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring. Kostnaden avhenger av omfang, tilkomst, gravedybde og grunnforhold. Reparasjon av grunnmur og innvendige følgeskader inngår ikke.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 3 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner. Fundamentene ligger under terreng og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Under terrassen er det bod med murvegger som inngår i understøttelsen av terrassedekket.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert sprekker flere steder i grunnmuren. Ved boden under terrassen er det betydelige sprekkdannelser og stedvis pussavskalling. Årsaken til sprekkene og eventuell pågående bevegelse er ikke avklart. TG3 er satt på bakgrunn av skadeomfanget og behovet for nærmere undersøkelse og utbedring.

**Konsekvens/tiltak**

• Sprekkene kan gi vanninntrenging og videre nedbrytning. Ved boden må det også avklares om skadene påvirker understøttelsen av terrassedekket. Bygningsingeniør eller annen fagkyndig må undersøke konstruksjonene og vurdere årsak, stabilitet og reparasjonsbehov. Eventuelle bevegelser og bakenforliggende årsaker må håndteres før sprekkene repareres. Arbeidene må samordnes med drenering og utbedring av terrassen.

Foreløpig anslag for undersøkelser og lokale murreparasjoner. Eventuell fundamentforsterkning kan øke kostnaden vesentlig. Murarbeidene må ikke telles på nytt under terrasseposten.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

På eiendommen er det lave forstøtningsmurer og bedavgrensninger av mur/betong med natursteinsoverflater, blant annet ved inngangspartiet og gårdsplassen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er stedvis oppsprekking og forvitring i fuger og overflater, med lokale avskallinger. Vegetasjon begrenser innsynet i deler av murene.

**Konsekvens/tiltak**

• Vanninntrenging i sprekker og fuger kan medføre frostsprengning og videre nedbrytning. Løse partier bør fjernes, og skadede fuger og overflater repareres. Vegetasjonen bør holdes tilbake slik at murene kan kontrolleres. Eventuell utvikling av sprekker eller skjevheter bør følges opp.



## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning. Terrenget rundt boligen har varierende fall.

**Vurdering av avvik:**

• Terrenget har fall mot grunnmuren flere steder. Ved befaringen ble det observert stående vann ved boden under terrassen. Terrengutformingen gir økt tilførsel av overflatevann mot bygningen.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Overflatevann kan samle seg langs grunnmuren og bidra til fuktinntrenging i underetasjen og boden. Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen. Der fallforholdene vanskelig lar seg endre, bør det etableres avskjærende renner eller andre løsninger for oppsamling og bortledning av overflatevann. Tiltakene bør samordnes med fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring.

Grovt anslag for lokale terrengjusteringer og bortledning av overflatevann. Arbeider som inngår i dreneringsposten, er ikke medregnet på nytt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på at stikkledninger for vann og avløp er skiftet i nyere tid. Ledningene er i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke kontrollert utover synlige og tilgjengelige deler.

Drenering og overvannshåndtering er også i hovedsak fra byggeåret. Takvann ledes via nedløpsrør til terreng/avløpsløsning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand på nedgravde overvannsledninger eller drensledninger.

**Vurdering av avvik:**

• Utvendige vann- og avløpsledninger har oppnådd høy alder og store deler av forventet brukstid må anses som oppbrukt. Skjulte ledninger i grunnen kan ha redusert kapasitet, korrosjon, forskyvninger eller andre aldersrelaterte skader uten at dette kan registreres ved en visuell befaring.

Dreneringen er fra byggeåret, og det er usikkerhet knyttet til funksjon og videre levetid på både drensledninger og eventuell overvannsledning. Dette må også ses i sammenheng med terrengforholdene og den generelle fuktbelastningen mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å være forberedt på fremtidig utskifting eller rehabilitering av utvendige vann-, avløps- og drensledninger. Ved symptomer som dårlig avrenning, tilbakeslag, lekkasje eller fuktinnsig bør ledningsnettet undersøkes nærmere, for eksempel med kamerakontroll av avløpsledninger.

Ved fremtidig utskifting av drenering bør også overvannshåndtering og utvendige avløpsledninger vurderes samlet, slik at vann ledes sikkert bort fra bygningen.



## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

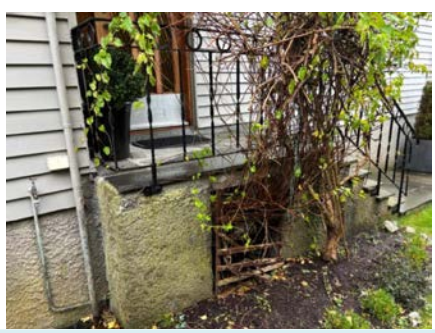
Det er ikke fremlagt opplysninger om oljetank på eiendommen. Ved befaring ble det observert et eldre metallrør som kommer ut fra grunnmuren og gamle kobberrør i kjeller, noe som kan indikere at det tidligere har vært installert oljetank. Det er ikke kjent om tanken er fjernet, tømt eller fortsatt ligger i bakken. Det er også oljefyr innvendig og dagtank i trapperom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er usikkerhet knyttet til tankens tilstand og om den eventuelt er forskriftsmessig tømt, rengjort og sikret. Eldre nedgravde ståltanker kan korrodere og medføre risiko for lekkasje og forurensning av grunnen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales at forholdet avklares nærmere gjennom dokumentasjon fra eier/kommune og eventuelt kontroll av fagfirma. Dersom tank fortsatt ligger nedgravd, bør det avklares om den er tømt og sanert i henhold til gjeldende krav. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må kostnader til undersøkelser, tømming, rengjøring og eventuell oppgraving/fjerning påregnes.



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke opplysninger om utført radonmåling. På grunn av byggeår må det legges til grunn at boligen ikke har radonsperre eller andre radontiltak utført etter dagens krav.

• Trappen har bratt utførelse, og rekkverk/håndløper er enkelt utformet og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring og utforming.

Det mangler tilfredsstillende håndløper/rekkverk på deler av trappeløpet.

• Det elektriske anlegget er hovedsakelig av eldre dato, med enkelte dokumenterte oppgraderinger. På grunn av alderen og begrenset dokumentasjon for øvrige deler anbefales en utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og eventuelt utbedringsbehov.»

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales å oppgradere rekkverk og håndløper for bedre personsikkerhet. Trappen bør vurderes nærmere ved eventuell modernisering av boligen. Avvikene medfører økt risiko for fall.

• På grunn av anleggets alder og begrenset dokumentasjon for deler av installasjonen anbefales en utvidet elkontroll av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen vil avklare tilstanden og eventuelt behov for vedlikehold eller oppgradering.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger på tegninger som er datert 1987.

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

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Beskrivelse**
Frittstående, uisolert garasje med betonggulv og grunnmur/sokkel av mur og betong. Veggene er oppført i trekonstruksjoner med malt, hovedsakelig stående trekledning. Saltak med trekonstruksjoner, undertak av bord og tekking av pappshingel. Takrenner og nedløp av plast. Garasjen har vippeport med elektrisk portåpner. Innvendig er konstruksjonene åpne og synlige. Det er en bordkledd åpning i gulvet, som fremstår som en tidligere smøregrav. Antatt byggeår 1987, basert på daterte garasjetegninger. Faktisk oppføringsår er ikke dokumentert.

Garasjen har betydelig vedlikeholdsbehov. Det er råteskader flere steder i nedre del av kledningen, og innvendig er det synlig misfarging og nedbrutt treverk i tilsvarende områder. Enkelte åpninger er forsøkt tettet med byggskum. Kledningen har stedvis liten avstand til terreng og harde overflater. Undertaket har stedvis mørk misfarging, men årsak og eventuell pågående fuktpåvirkning er ikke avklart. Det er sprekker i sokkelen og betongarealet ved innkjøringen. Nedløpet avsluttes ved sokkelen.

Råteskadet kledning må skiftes, og bunnsvill og øvrig tilstøtende treverk må kontrolleres og utbedres ved behov. Avstanden mellom kledning og terreng bør forbedres, og takvann ledes bort fra fundamentene. Sprekker i sokkel og betong bør undersøkes før reparasjon. Taktekking og undertak bør kontrolleres nærmere ved de misfargede områdene. Tildekkingen over den mulige smøregraven må kontrolleres med hensyn til bæreevne og sikkerhet. Øvrige overflater trenger vedlikehold og overflatebehandling.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# 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

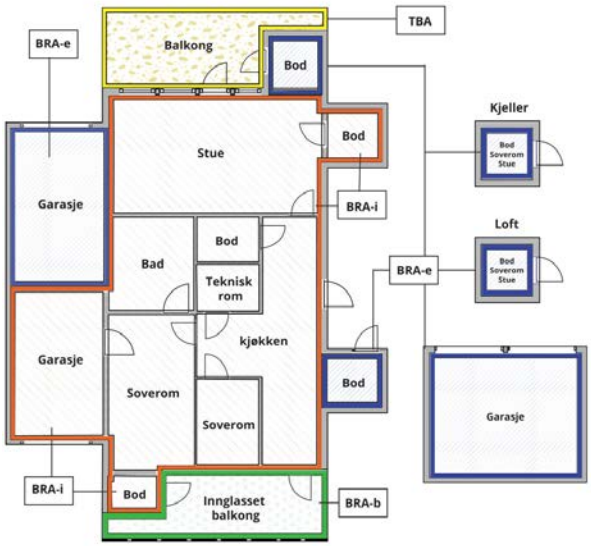
## Hva er måleverdig areal?

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.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Hovedetasje | 102 | | | 102 | 15 |
| Underetasje | 65 | 31 | | 96 | |
| **SUM** | **167** | **31** | | | **15** |
| **SUM BRA** | **198** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Hovedetasje | Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |
| Underetasje | Gang, bad, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue | Garasje, utvendig bod under terrasse | |

**Kommentar**

Høyden i kjelleren varierer og er målt til ca. 2,14-2,19 meter på tilfeldig valgte steder. Arealet er over 1,90 meter og er medtatt med i arealoppstillingen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Planløsningen på bygningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 16 | | 16 | |
| **SUM** | | **16** | | | |
| **SUM BRA** | **16** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Planløsningen på bygningen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.10.2026 | Frank Severinsen | Takstingeniør |
| | Jorunn Hille | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 415 | 53 | | 0 | 752 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Nodenesveien 21

**Hjemmelshaver**
Hille Sissi Sigfrid

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 19.10.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæring | 23.10.2026 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse | 22.12.1969 | Brukstillatelse for eneboligen med merknader om gjenstående arbeider. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bygningsrådets vedtak | 11.11.1968 | Godkjenning av byggemelding for bolighus med vilkår. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Boligtegninger | 11.11.1968 | Plantegninger, fasader og snitt av boligen. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Byggesaksdokumenter Diverse datoer, 1968–1987 | 16.10.2026 | | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Feieropplysninger / KomTek | 16.10.2026 | Siste registrerte tilsyn 14.04.2015 | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Plan, snitt og fasader, Grimstadgarasjene type O. 320 × 560. | 27.04.1987 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Matrikkelkart og -rapport | 09.10.2026 | Eiendoms- og bygningsopplysninger, registrerte arealer, kart og grensekoordinater for gnr. 415, bnr. 53. | Gjennomgått | 6 | 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 minimumsinnholdet 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.»*

Eiendommen selges som dødsbo. Signert egenerklæring fra

# Forutsetninger

Jorunn Hille, datert 23.10.2026, er gjennomgått. Selgerrepresentanten opplyser at hun ikke har bebodd eiendommen de siste årene og ikke har spesifikk kunnskap om den. Egenerklæringen inneholder derfor begrensede opplysninger om bygningens historikk, tidligere arbeider og tekniske forhold. Opplysninger gitt under befaringen er gjengitt særskilt i rapporten.

Rapporten bygger på registreringer ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger fra rekvirenten. Opplysninger om alder og utførte arbeider er ikke verifisert med mindre dette er særskilt angitt. Der dokumentasjon mangler, er alder og utførelse vurdert ut fra synlige forhold og bygningens byggeår.

Boligen sto tom ved befaringen. Møbler, tepper og lagrede gjenstander begrenset stedvis tilgangen til overflater og konstruksjoner. Skjulte forhold er ikke undersøkt utover de inngrepene og målingene som er beskrevet i rapporten.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr. Håkon Hille

Langenes

Etter besiktigelse foretatt den 22-12-1969 gis herved midlertidig brukstillatelse av Enebolig på eiendommen Gnr. 15 bnr. 53 Langenesbygda Sogne

Merknader: Følgende må ordnes før ferdig attest kan utstedes:

1. Isolasjon av røykkanaler på loft.
2. Avstøping av felt som påtalt ved befaring.
3. Diverse små innredninger og puss. i kjeller.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen snarest.

Sogne den 22/12-69.

Oskar Larsen

byg kons.

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

arkiv.

MØTEBOK BLAD 7.

| Kommune | | Møtested | Møtedato |
|---|---|---|---|
| SØGNE | Bygningsråd | Kom.ing.kontor. | 11.nov.1968. |

Sak 364/68.
Vedr. Bolighus på parsell av gnr.15, bnr.9.
Anmelder: Håkon T.Ålo, Høllen.
Byggherre: Håkon Hille.
Ansvarshavende: Ikke oppgitt.
Byggemelding datert: 4/11-68.
Tegninger datert: 28/10-68.
Nabovarsel datert: 4/11-68.
Situasjonsplan, udatert kartutsnitt.
Skriv fra Helserådet datert 1/10-68.
Skriv fra Con.S.Røinås datert 21/10-68.
Vegrett fram til offentlig veg. Se rekv. kartforretning 206/68.
Skriv av 4/11-68 fra vegsjefen i Vest-Agder.

Vedtak:
"Ovennevnte byggemelding med vedlegg er godkjent med følgende merknader:
Byggets plassering skal godkjennes på stedet.
Ansvarshavende nå oppgis og være godkjent av bygningsrådet.
Ventilasjon utføres i samsvar med regler for ventilasjon i boligbygg i Søgne.
Garasje i samsvar med regler for garasjebygg i Søgne.
Klagefristen fra naboer må være utløpet før arbeidet igangsettes. (ca.18/11-68.)
Alt arbeid utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter, samt byggeregler for Søgne.
./. Før arbeidet igangsettes må beløpet på vedlagte nota være betalt til kommunekassereren, og ansvarshavende må undertegne igangsettelseskortet på bygningsadministrasjonens kontor.

Bygningsrådet har ikke noe å merke til at byggetomten blir koplet til kloakken fra Søvik skole mot vanlig tilkoplingsavgift. En forutsetter formannskapets godkjennelse."

Rett utskrift: T.L.

Sendes: Håkon Hille, Langenesbygda.

SØGNE, den 13.nov.1968.
Torfinn Lohne
Torfinn Lohne
etter fullmakt

Kopi til: Søgne formannskap
: Håkon T.Ålo, Høllen.

For Søgne bygningsråd

Peder G.Govertsen

503.1

SØGNE KOMMUNE

Telefon
Kristiansand S.
* 34361

Herr Håkon Hille,
4632 LANGENESBYGDA.

OK/kh - 831/69.

Søvik skoles kloakkledning - Tilkoplingsrett.

Idet en viser til mottatt henvendelse, skal en med dette få meddele at formannskapets vedtak om å imøtekomme søknaden har slik ordlyd (F-546/1968):

"Formannskapet finner, under henvisning til bygningsrådets uttalelse å kunne imøtekomme søknad fra Håkon Hille, Langenesbygda om tillatelse til å kople sin kloakkledning til Søvik skoles kloakkavløp.

Formannskapet finner det riktig å sløyfe tilkoplingsavgift i det foreliggende tilfelle. Derimot forutsetter tillatelsen forholdsmessig vedlikeholdsplikt."

En tør gå ut fra at De ikke har noe å merke til vedtakets forutsetning.

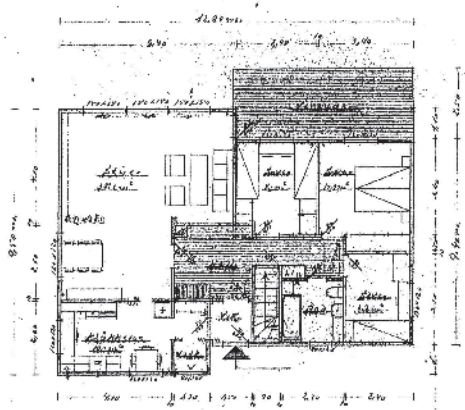
Samtidig ber en om å få beklage utilfredsstillende behandling, idet De ikke har fått skriftlig svar på Deres henvendelser om kjøp av skoletomten. Som meddelt muntlig til herr Røynås, har det imidlertid hele tiden vært forrige formannskaps oppfatning at tomten foreløpig ikke skulle avhendes. Denne oppfatning er også ved et par anledninger, siste gang i november 1968 blitt bekreftet av det nå sittende formannskap.
En kan i denne sammenheng meddele at den del av tomten som er innkjøpt fra Adine og Ole R. Berge er beheftet med forkjøpsrett. Noe slikt forbehold er ikke tatt av Magnusdal. På den annen side foreligger det skriftlig søknad fra Odd Løite om å få kjøpt tomten tilbake til hovedbruket.

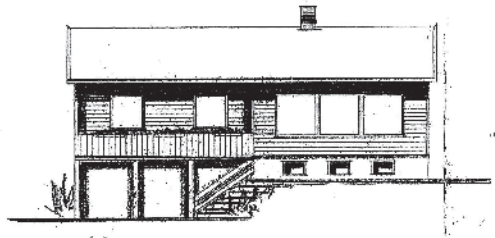
SØGNE, 23. april 1969.
Etter fullmakt

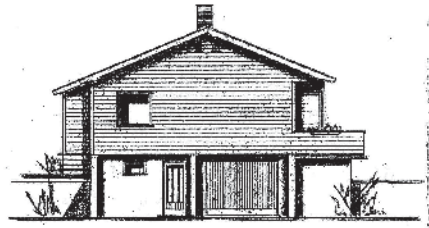
Odd Kasbo

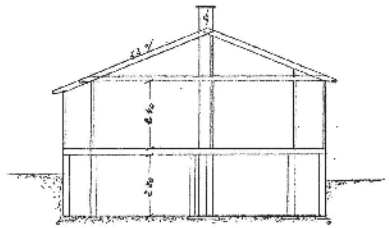
Gjenpart til:
Bygningsrådet.

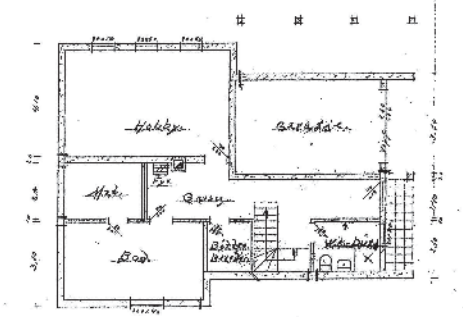
Ref 23/4-69
T.R.

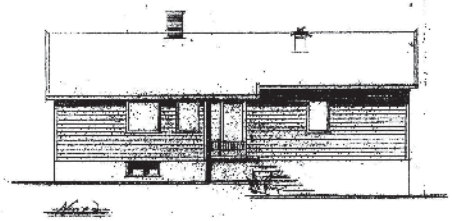














Godkjent. Sogne Byningsråd
1/1/1968 Sak nr. 3676

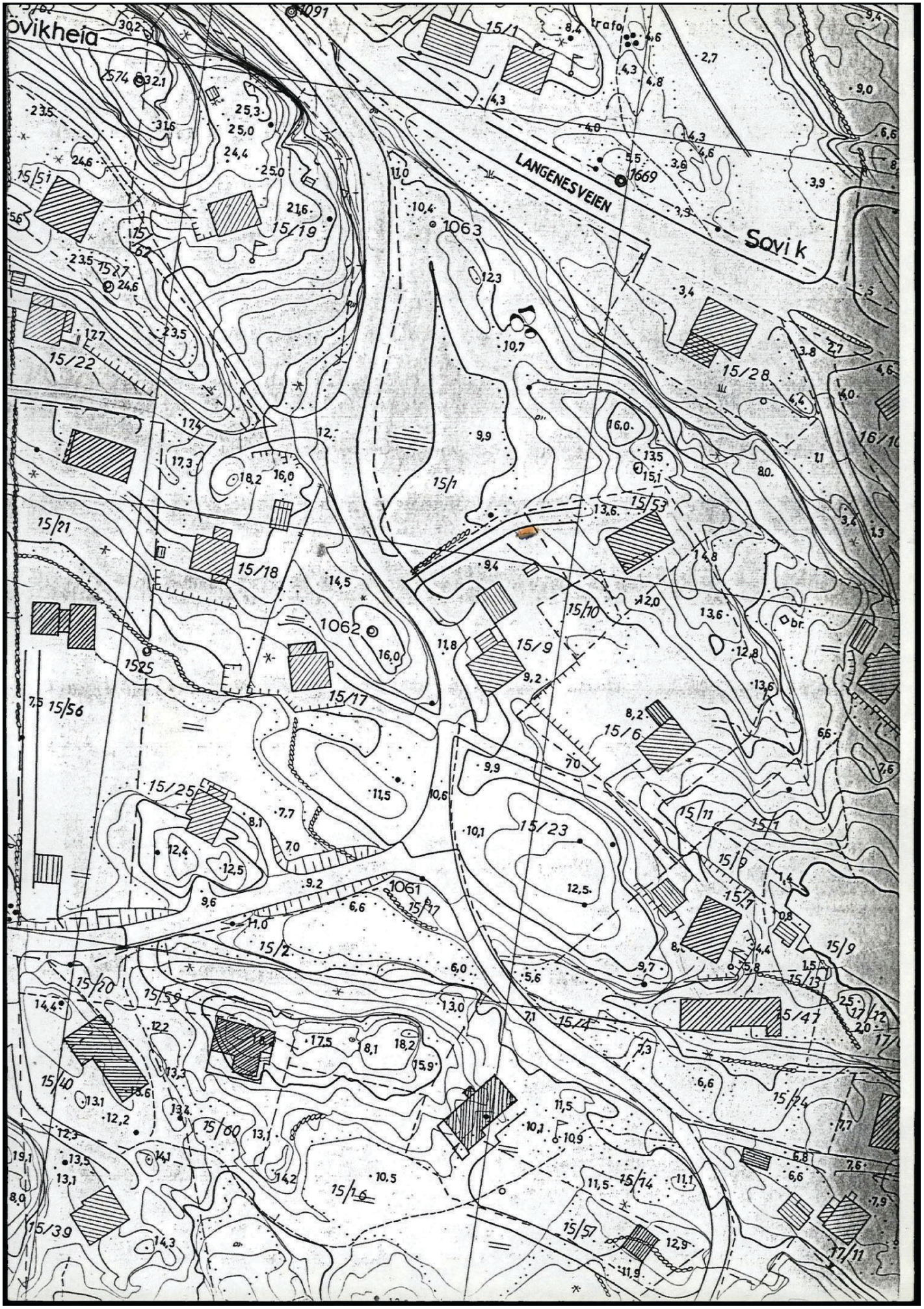
0 50 100 Ved tilpasning av tegningen til en annen målestokk skal dette forholdstall angis.
Dansk Boenrig A/S

Erklæring:

Undertegnede bor gjest over
datter Sigfrid Hille og hennes
mann Håkon Hille bor til
å oppføre en garasje i nord-
vestre hjørne av blomsehagen
vår.

Sørfa 24/4. 87.

Sigfrid Hille, født S. Tønnes


LANGENESVEIEN
Sovik
trafo
1669
1063
1062
1061
15/1
15/19
15/22
15/28
15/21
15/18
15/25
15/17
15/56
15/6
15/23
15/11
15/2
15/20
15/40
15/39
15/60
15/16
15/14
15/57
15/47
15/24
15/53
15/10
15/9
15/7
15/13
15/12

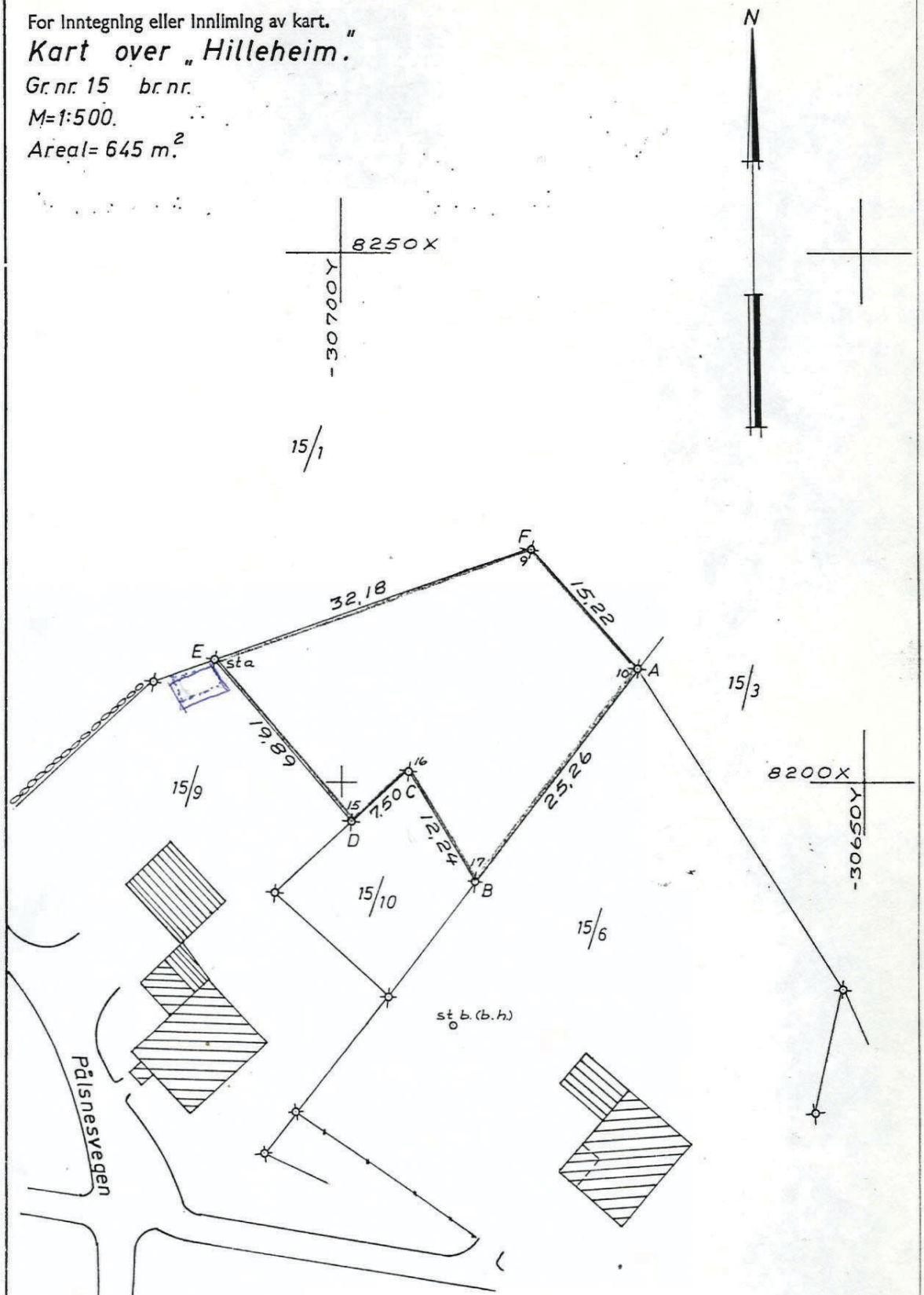
For inntegning eller innliming av kart.

# Kart over „Hilleheim."

Gr. nr. 15 br. nr.

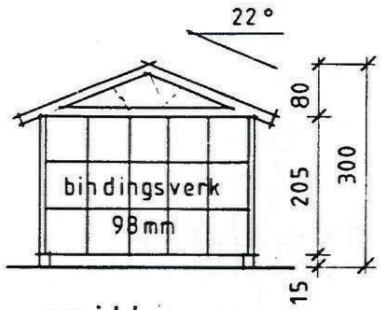
M=1:500.

Areal= 645 m.²

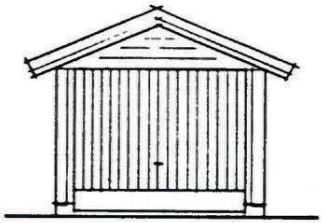


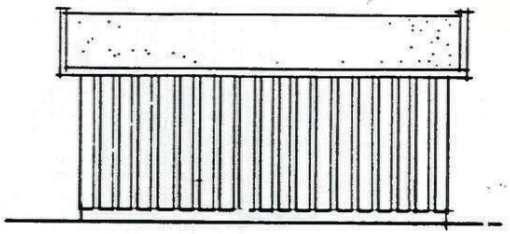

| KOORDINATER | | | |
|---|---|---|---|
| | | Y | X |
| A | 10 | -30671,54 | 8210,61 |
| B | 17 | 687,17 | 190,77 |
| C | 16 | 693,41 | 201,30 |
| D | 15 | 699,21 | 196,55 |
| E | sta | 712,09 | 211,71 |
| F | 9 | 681,61 | 222,02 |
| | st b | 689,66 | 176,97 |
| | Pp1062 | 743,41 | 179,55 |

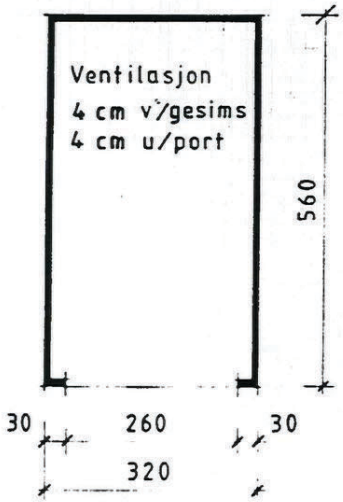
GRIMSTAD GARASJENE



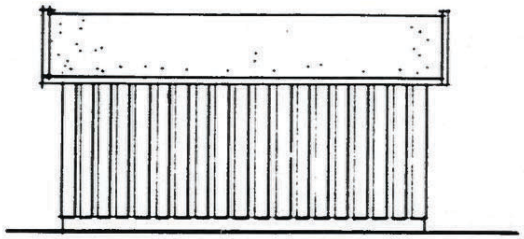

snitt

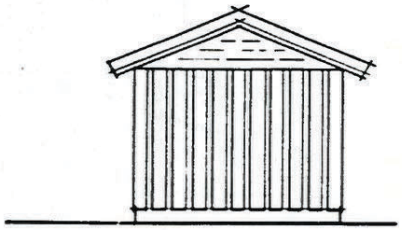







plan





Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

dato 27.04.87 m 1:100 type O. 320x560

# Nabolagsprofil

Nodenesveien 21 - Nabolaget Langenesbygda - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Søvigneset<br>Linje 40E, 42 | 3 min<br>0.3 km |
| Tangvall<br>Totalt 14 ulike linjer | 8 min<br>5.8 km |
| Høllen brygge<br>Linje 92 | 9 min<br>5.6 km |
| Nodeland stasjon<br>Linje F5 | 17 min<br>13.6 km |
| Kristiansand Kjevik | 35 min |

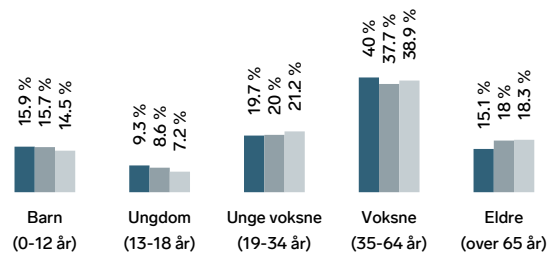
## Skoler

| | |
|---|---|
| Langenes skole (1-7 kl.)<br>246 elever, 14 klasser | 11 min<br>1 km |
| Tangvall skole (8-10 kl.)<br>280 elever, 25 klasser | 8 min<br>5.7 km |
| Tinntjønn skole (8-10 kl.)<br>157 elever, 11 klasser | 13 min<br>8.9 km |
| Møvig skole (8-10 kl.)<br>292 elever, 22 klasser | 13 min<br>11 km |
| Søgne videregående skole<br>180 elever, 12 klasser | 5 min<br>3.9 km |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs<br>600 elever | 8 min<br>5.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Øygarden 13. Langenes - Kristiansan... | 8 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Langenesbygda | 1 014 | 422 |
| Søgne | 10 240 | 4 621 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Solstrålen barnehage (1-5 år)<br>66 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Torvmoen barnehage (1-5 år)<br>60 barn | 5 min<br>3.5 km |
| Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år)<br>19 barn | 5 min<br>3.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Langenes<br>Post i butikk, søndagsåpent | 3 min<br>0.3 km |
| Bunnpris Høllen<br>PostNord | 8 min<br>5 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

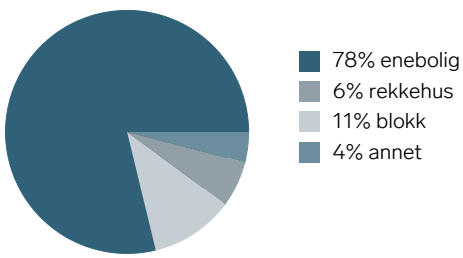
### Støynivået
Lite støynivå 92/100

### Trafikk
Lite trafikk 89/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Kossevigheia<br>Ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| Langenes stadion<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 11 min<br>1 km |
| Family Sports Club Søgne | 8 min |
| Fresh Fitness Søgne | 8 min |

## Boligmasse



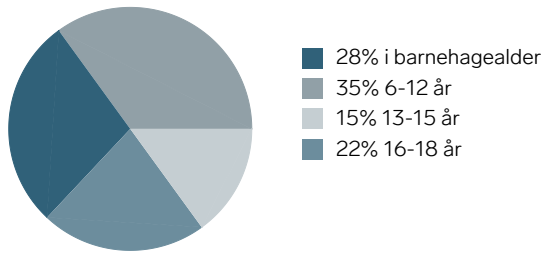

«Fint nabolag, med hyggelige naboer og nærhet til sjø og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

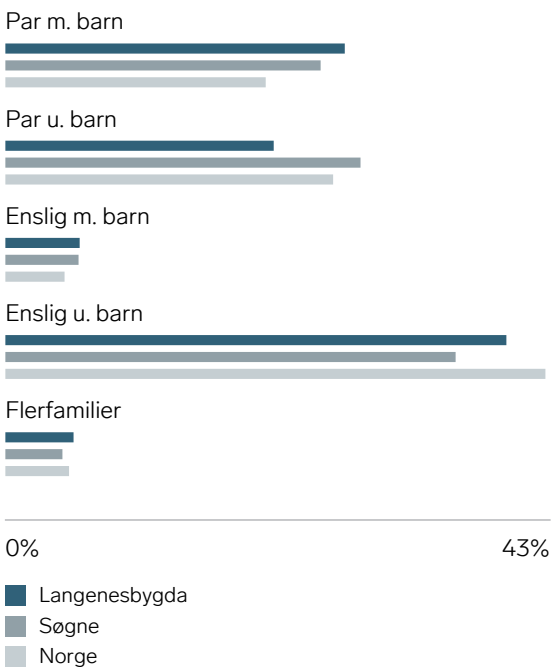
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Brennåsen senter | 14 min |
| Apotek 1 Søgne | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



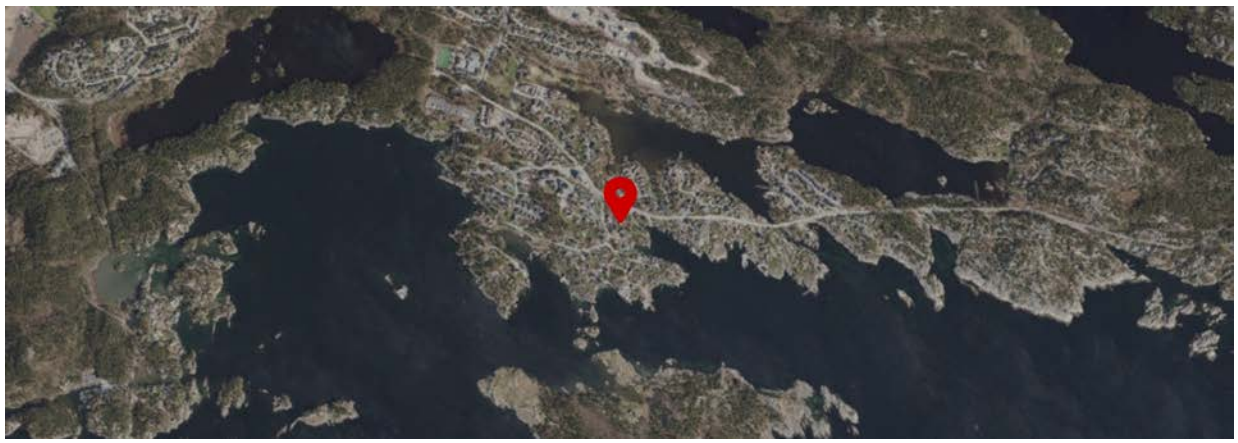

## Familiesammensetning

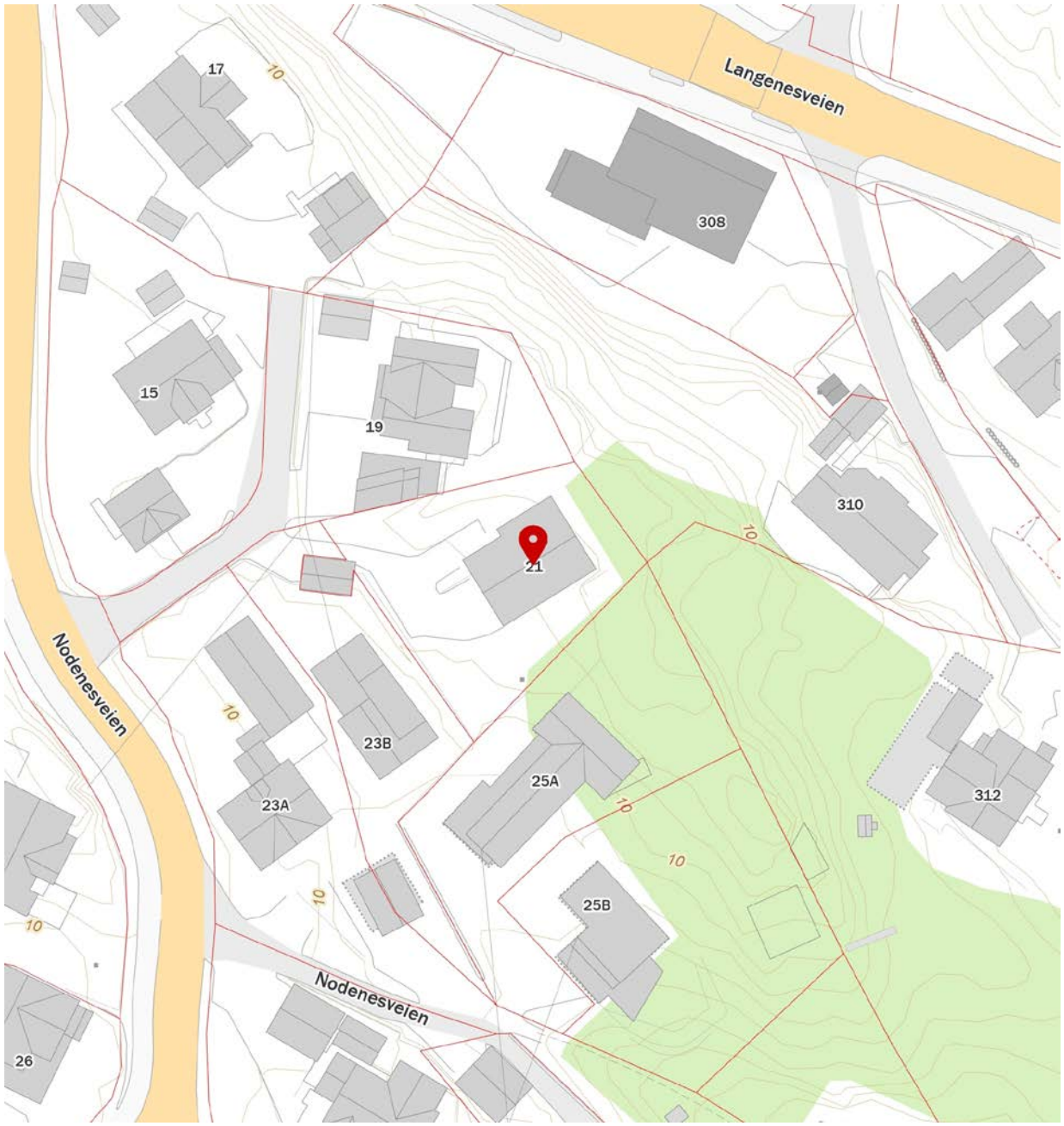



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

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






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

22. november 1972 A/35 -180

SKJØTE Stplm. kr 10,- kassert 22/11-72 kr. sand byrett

Søgne kommune v/ordføreren skjøter med dette til

Conrad S. Røinås

eiendommen gnr.15, bnr.10 i Søgne

Avskrift av Vedlegg dagbok nr. 11023 1972 Kristiansand byrett

Kjøpesummen er avtalt til kr.1.000,-
som er betalt kontant.

Det er avtalt mellom partene at parsellen skal være åpen for skolebarns lek så lenge den nåværende Søvik skole er i bruk som barneskole. Denne bestemmelse er dog ikke til hinder for at Håkon Hille, eier av gnr.15, bnr.53, har adgang til å fullføre den påbegynnte forstøtningsmur.

Forøvrig overtas parsellen med de samme rettigheter og plikter som den har vært eiet av Søgne kommune.

Søgne kommune, den 11 novbr.1972.

ordfører

Cay Stokkeland
kontorsjef

Foranstående aksepteres:

Conr. S. Røinås
Conrad S. Røinås

Håkon Hille

Det bekreftes at Conrad S. Røinås og Håkon Hille egenhendig har undertegnet dette skjøte ovenfor.

Fylkeslandbruksstyret gir etter § 55 i Jordlova av 18. mars 1955 samtykke til overføringa.

Fylkeslandbruksstyret i Vest-Agder
4600 Kristiansand S., 14.november 1972

Etter fullmakt

Torleiv Rike.

# 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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.**




| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning. | Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil. | Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen. | BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren. | 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

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

# 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 | Lånefinsnsiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

| **Budgiver 1** | **Budgiver 2** |
|---|---|
| Navn | 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 budgiverne 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

HELE LIVET

# Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Inge Johan Jenssen**
T: 464 25 438
ijj@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank