



Songdalsvegen 276A,  
4645 NODELAND

Prisantydning: kr 4 600 000,-

 Eiendomsmegler  
Norge



OFFICE OF FORD COUNTRY ←

270

# Sjelden mulighet! Sørlandshus fra 1700-tallet med uthus og garasje | Ca. 3,5 mål tomt | Kun 20 min fra Kr.sand

## Adresse

Songdalsvegen 276A,  
4645 NODELAND

## Område

Songdalen

## Prisantydning

kr 4 600 000,-

## Nøkkeltall

BRA-i: 183 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 123 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 306 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1700  
Soverom: 5  
Rom: 9

Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 3554.2 m<sup>2</sup>

Omkostninger: kr 134 090,-  
Totalpris: kr 4 734 090,-  
Formuesverdi: kr 705 548,-  
Kommunale avgifter: kr 10  
268,- per år  
Eiendomskatt: kr 4 208,- pr. år

 Eiendomsmegler  
Norge

**Kristoffer Lauvland**  
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 05 81 49  
Kristoffer.Lauvland@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand  
Sentrumsveien 27, 4640 Søgne,

38 02 22 22



## **Songdalsvegen 276A, 4645 NODELAND**

Velkommen til Songdalsvegen 276A - Her kan du sikre deg en idyllisk eiendom med laftede vegger fra 1700-tallet. Boligen ligger i naturskjønne omgivelser like utenfor Hortemo på Nodeland. Beliggende i landbruksområde med jordbruk, dyr, elv og natur som nære elementer.

Tomten er særdeles flott og pent opparbeidet med stor plen, koselige sitteplasser og benker, ærverdige epletrær og et koselig tun. Stor tomt på ca 3 550 kvm.

Godt vedlikeholdt bolig der det er bl.a. skiftet en del vinduer, yttervegger, samt installert vannbåren varme via radiator.

Innholdsrikt og påbygget uthus med garasje, verksted og boder.

Velkommen til visning!

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 600, bnr. 22, ideell andel 1/1  
i Kristiansand kommune.

### Innhold

Bolig;  
Kjeller  
Teknisk rom, grovkjeller  
1. etasje  
Stue, bibliotek, midtgang, kjøkken, spisestue, toalettrom, bad, bod, mellomgang, yttergang  
2. etasje  
Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, soverom 5  
3. etasje  
Bortsettingsloft

Garasjebygg;  
Bod, vedbod, garasje, snekkerbod, bod 2, bod 3

### Standard

Boligen fremstår med blant annet laftede vegger som er malt i lekne farger, noe som gir hjemmet et karakterfullt preg. Den særegne stilen skaper en levende atmosfære hvor tradisjonelt håndverk møter kreativ utfoldelse.

Innvendig finner man malte tregulv som harmonerer med boligens uttrykk, samt synlige takbjelker som understreker den historiske forankringen og gir rommene tyngde og karakter. De originale konstruksjonene og materialene vitner om solid byggeskikk og gir boligen en helt spesiell stemning.

Kjøkken med profilert lys innredning. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og koketopp.

Baderommene er pusset opp med dekorative fliser på gulvene og malt panel på vegger og i tak. Badekar med "løveføtter". Dusjkabinett. 2 separate vasker med skuffer under.

Dette er en eiendom for deg som setter pris på god plass inne og ute, samt historie og særpreg.

### Areal

BRA - i: 183 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 123 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 306 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.  
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:  
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.  
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-i: 6 m<sup>2</sup> Teknisk rom, grovkjeller

1. etasje  
BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Stue, bibliotek, midtgang, kjøkken, spisestue, toalettrom, bad, bod, mellomgang, yttergang

2. etasje  
BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, soverom 5

3. etasje  
BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Bortsettingsloft

### Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 123 m<sup>2</sup> Bod, vedbod, garasje, snekkerbod, bod 2, bod 3

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utforming på boligen gjør fysisk oppmåling svært utfordrende. Det tas dermed forbehold om at det kan være avvik utover normal krav på +/- 2%. Boligens areal er målt opp etter beste evne med håndholdt laser og måleband fysisk på stedet. Dersom det er av betydning eller ønskelig med mer eksakt/nøyaktig oppmåling må det utføres med laserscanner/spesialverktøy og/eller matematisk beregning. Slik oppmåling/utførelse er ikke vanlig å benytte ved denne type oppdrag. Takhøyder avviker fra dagens krav.

### Byggemåte og tilstandsrapport

Taktekking ble lagt ny ca 2003. Dette er opplysninger formidlet av tidligere eier. Nåværende eier forklarte at det den gang ble sjekket. Lokale dårlige takbord/undertak ble skiftet der det var behov. Videre ble det lagt sutakplater med overliggende lekter/sløyfer og "gamle" teglstein montert. Varierende alder og slitasje

på utvendige beslag. Hovedsakelig snødekt ved befaringen. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. På eldre del er det yttervegger av type stokkevegger. Begge gavlvegger er oppgradert i nyere tid (2016 og 2024). Etterisolert, vindtettet og utlekket kledning. Disse fasader fremstår med god stand. Lite/begrenset lufting på deler av sydvegg siden skjevheter i grunnmur begrenser glipe i bunn av kledning. På fremside er det eldre kledning som er skrappt og malt opp i 2023. På inngangsside og bakvegg (rød farge) er det varierende alder og slitasje på kledningsbord. Det er opplyst at alle fasader er blåseisolert ved tidligere eier. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av rupanel. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring. Gjelder kun synlige deler fra loftsdel. Del med lukket konstruksjon og lav høyde er ikke kontrollert visuelt med inngrep eller demontering. Lufting av denne type konstruksjon vil være varierende i omfang. Naturlig sprekker og gliper vil normalt kunne sørge for generell utlufting. Vinduer på sydvegg (gavl) er skiftet i 2016. Vinduer på nordvegg (gavl) er skiftet i 2024. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Begge inngangsdører er av eldre dato. Delvis oppgradert og vedlikeholdt over tid. Dobbelfløyed dør i mellomgang er fra slutten av 1990 tallet. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett forventes.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Boligtakst AS den 09.02.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:  
Bolig med opprinnelig del fra ca 1700 tallet. Deretter tilbygd og ombygd over tid. Boligen har dermed en standard som ikke kan sammenlignes med dagens standard eller byggeskikk. Takhøyde er lavere enn dagens krav for boligareal/oppholdsrom. Betydelig skjevheter på gulv, vegger og takflater. Dersom man skal utføre arbeid ved denne type bolig må man vurdere om man skal rehabilitere og oppgradere opp mot dagens standard eller restaurere med hensikt å føre tilbake til opprinnelig stand med tanke på

boligens karakter og historisk preg. Eventuelt en kombinasjon av dette. Det er utført diverse oppgraderinger over tid. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
  - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Det er avvik i rømningsveier.
  - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Vinduer i 2 etg har mindre størrelse/åpning enn minstekrav for rømningsvindu.
- Konsekvens/tiltak
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
  - Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
  - Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vinduer som tilfredsstillt krav til rømning i annen hvert rom må til for at rømning anses som tilfredsstillende.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Garasje/uthus:

Selve uthuset er opplyst å være fra ca 1940. Tilbygd del fra ca 2020. Denne delen er reist og satt opp av SR bygg i følge eier. Diverse innvendige arbeider og isolering er utført av eier som egeninnsats. På eldre del (uthus) er taket opplyst å være omlagt/oppgradert ca 2000. Underliggende sutakplater med "gamle" takstein over. På tilbygd del er det benyttet profilerte stålplater som yttertekkning. Underliggende papp, lekter og sløyfer.

Varierende alder, slitasje, utførelse og standard på bygget. Pågående og delvis uferdig arbeid i enkelte rom. Mange av rommene har enkel standard. Denne type bygg vil kreve jevnlig vedlikehold og diverse utskiftinger. Bruk og forventning vil måtte tilpasses byggets standard.

Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):

Tekniske installasjoner > Varmesentral - luft til vann Anlegg montert av varmpumpe sør. Sist kontroll/ service utført i 2025 av varmpumpe sør. Det foreligger dokumentasjon på anlegget fra ansvarlig utførende. Anlegget er ikke kontrollert av

undertegnede. Det vises til ansvarlig utførende og dokumentasjon som foreligger og kan fås av eier.

Tomteforhold > Terrengforhold  
Snødekte utearealer ved befaringen  
Vurdering av avvik:

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Konsekvens/tiltak  
Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tomteforhold > Septiktank  
Boligen er tilkoblet septiktank som tømmes årlig av kommunen. Forhold opplyses, men er ikke videre kontrollert.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke utført siden badet har synlig røropplegg på vegg inne i rommet. Hovedsakelig grenser mot yttervegger og ellers ikke tilgang på hensiktsmessig sted. Delvis kontrollert via gjennomføringer i vegg uten synlige tegn til fuktskade.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Hulltaking er ikke utført siden badet har synlig røropplegg på vegg inne i rommet. Hovedsakelig grenser mot yttervegger og ellers ikke tilgang på hensiktsmessig sted. Delvis kontrollert via underliggende krypkjeller uten synlige tegn til skade.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:  
TG3:  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). To rom i hver etasje kontrollert.  
Vurdering av avvik:  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak  
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Forhold må sees i sammenheng med type bolig, alder og byggeskikk. Dersom det er ønskelig å gjøre utbedringer vil det være naturlig å vurdere dette i enkeltrom. I så fall må man trolig rette opp og legge nytt bjelkelag mellom eksisterende med nye gulv oppå. Med tanke på ovennevnte forhold settes det dermed kun et lavt estimat kun for å følge forskrift om kostnadsestimat.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv  
Fliser på gulvet.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist andre avvik:  
Det er motfall på deler av gulvet som vil kunne gi større vannansamlinger.  
Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:  
For å lukke avvik (motfall) som gir grunnlag for TG 3 må hele gulvet bygges på nytt.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Panel på vegger. Eier opplyste at flis på gulv er lagt oppå belegget av ukjent alder.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist andre avvik:  
Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjøring. Membranløsninger på badet anses som ufullstendig og stedvis manglende.  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
TG 3 gis ufullstendige og stedvis manglende membran i våtsoner. Dersom avviket skal lukkes må baderommet bygges på nytt etter gjeldene regler og utførelse.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Panel på vegger. Eier opplyste at flis på gulv er lagt oppå belegget av ukjent alder. Sluk er ikke kontrollert siden kabinett ikke ble flyttet ved befaringen. Eier opplyste at dette var krevende uten en del arbeid med avløpsrør og ble dermed ikke flyttet.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist andre avvik:  
Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjøring. Membranløsninger på badet anses som ufullstendig og stedvis manglende.  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
TG 3 gis ufullstendige og stedvis manglende membran i våtsoner. Dersom avviket skal lukkes må baderommet bygges på nytt etter gjeldene regler og utførelse.

TG2:  
Utvendig > Takteking  
Takteking ble lagt ny ca 2003. Dette er opplysninger formidlet av tidligere eier. Nåværende eier forklarte at det den gang ble sjekket. Lokale dårlige takbord/undertak ble skiftet der det var behov. Videre ble det lagt sutakplater med overliggende lekter/sløyfer og "gamle" teglstein montert.  
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist andre avvik:  
TG 2 settes grunnet alder og ingen videre dokumentasjon fremvist.  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
Tekking holdes under oppsyn. Jevnlige vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.  
Nærmere kontroll når takflater når snøfritt anbefales.

Utvendig > Nedløp og beslag  
Varierende alder og slitasje på utvendige beslag.  
Hovedsakelig snødekt ved befaringen. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå  
Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 på eldre deler av beslag. Synlig slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på høy alder og generell slitasje på enkelte av beslagene. Det bør påregnes hyppig vedlikehold og oppsyn. Noe utskifting må kunne påregnes i nær fremtid. Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagsløsninger, spesielt høst og vinter ved kraftig nedbør eller snø. Med dagens økte forekomst av ekstremvær er disse områdene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fuktproblematikk. Dette kan medføre skader på underliggende konstruksjoner og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

På eldre del er det yttervegger av type stokkevegger. Begge gavlvegger er oppgradert i nyere tid (2016 og 2024). Etterisolert, vindtettet og utlektet kledning. Disse fasader fremstår med god stand. Lite/begrenset lufting på deler av sydvegg siden skjevheter i grunnmur begrenser glipe i bunn av kledning. På fremside er det eldre kledning som er skrapet og malt opp i 2023. På inngangsside og bakvegg (rød farge) er det varierende alder og slitasje på kledningsbord. Det er opplyst at alle fasader er blåseisolert ved tidligere eier. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må forventes. Utskifting og/eller oppgradering dersom behov eller ønske om økt standard med tanke på isolering, overflater ol. på eldre fasader. Eldre fasader har naturligvis alderslitasje.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming.

Undertak av rupanel. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befarng. Gjelder kun synlige deler fra loftsdel. Del med lukket konstruksjon og lav høyde er ikke kontrollert visuelt med inngrep eller demontering.

Lufting av denne type konstruksjon vil være varierende i omfang. Naturlig sprekker og gliper vil normalt kunne sørge for generell utlufting.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Stedvis svak/begrenset lufting i takkonstruksjon.

Dette sammen med mulig lekkasje av varm inneluft vil kunne gi mulighet for lokal kondens på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Forhold holdes under oppsyn. Ingen umiddelbare tiltak angitt siden det ved befarng ikke ble registrert synlige

forhold som tyder på problem/skade.

Utvendig > Vinduer - eldre/originale

Flere eldre og originale vinduer i boligen. Takvindu på ene soverom med ukjent alder. Snø på tak/vindu hindret for nærmere kontroll og funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

De fleste vinduer har høy slitasje grunnet alder. Enkel standard med tanke på isolering og de fleste lar seg ikke åpne-lukke.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Vinduene er typiske med tanke på boligens karakter og dette vil derfor være del av grunnlag for type tiltak som vil være aktuelle. For å heve standard og vil det være aktuelt å skifte vinduer til samme type som på gavlvegger. Dersom vinduer beholdes vil det kreve hyppig vedlikehold og eventuelle lokale utskiftinger av glass, kitting og treverk. Takvindu er utsatt punkt for lekkasje og bør sjekkes hyppig med tanke beslag og overganger. Mulig behov for utskifting i nær tid med tanke på at vinduet har utseende som tilsier noe eldre dato.

Utvendig > Dører

Begge inngangsdører er av eldre dato. Delvis oppgradert og vedlikeholdt over tid. Dobbelfløyet dør i mellomgang er fra slutten av 1990 tallet.

Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett forventes.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre dørene blir

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Eventuell utskifting må vurderes dersom ønske om økt standard med tanke på isolering (gjelder eldre dører) Dørene er typiske med tanke på boligens karakter og dette vil derfor være del av grunnlag for å bevare dørene.

Innvendig > Rom Under Terreng

Grovkjeller under deler av boligen med synlig støp og grunnmur av murt gråstein.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Denne type grovkjeller må forventes å ha et noe fuktig miljø. Ingen unormale forhold registrert.

Målinger i treverk uten forhøyede utslag (stikk kontroll)

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angitt med tanke på type bruk av kjeller (grovkjeller)

Innvendig > Kryp kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Kryp kjeller er kontrollert fra luke i grunnmur via grovkjeller og luke i grunnmur fra utside.

Krypkjellere er kun kontrollert fra område ved luke grunnet lav høyde og vanskelig videre tilgang.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Krypkjeller er generelt en utsatt type konstruksjon/løsning med tanke på fuktproblematikk i treverk og miljø. Jevnlig oppsyn anbefales. Dersom man ønsker et tørrere miljø vil det være aktuelt å gjøre tiltak. Eksempelvis legge plast/dampspærre på bakken for å begrense fuktoppbygging og/eller monterer avfukteranlegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Variierende alder på vannrør i boligen. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt. Stoppekran plassert i grovkjeller. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av røropplegg samt manglende dokumentasjon. Deler av røropplegget antas å være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Variierende alder på avløpsrør. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av røropplegget ved fremtidig oppussing av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og svikt. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å

innhente vurdering fra autorisert VVS -fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Eier opplyste at han selv har montert grunnmursplast på deler av grunnmur hvor det tidligere var blomsterbed. Det for å fjerne fukt påkjønning fra blomsterbed og lede vann bedre bort. Det er ellers ingen form drenering eller tettesjikt mot grunnmurer. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er angitt. Dette da kjeller anses som grovkjeller og krypkjeller som normalt må forventes å ha noe fuktig miljø/innsig. Eier opplyste likevel at det ikke har vært problemer med fukt eller fremstått som et problem. Ved befaringen ble det ikke registrert unormale forhold eller forhøyede utslag ved fuktmåling i treverk (stikk kontroll)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Støpte og murte fundamenter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Med tanke på boligens alder og byggeskikk er det sannsynlig at skjevheter, riss og lignende delvis skyldes tidligere sig, tilpasninger og noe bevegelse i grunn og/eller fundamenter.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Forhold holdes under oppsyn for å registrere eventuelle endringer. Ingen umiddelbare tiltak angitt.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Malt panel i tak og på vegger.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Plassering av vinduer i forhold til vvs-utstyr anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på risiko for fuktproblematikk. Overlater på vegger anses ikke som fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Se punkt om membranløsninger.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Innredning fra 2009. Fremstår som funksjonell, men med bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplate.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje og sår på innredning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Malt panel på vegger og tak. Malt belegg på gulvet.

Toalett og vask med kran. Funksjon ok. Mekanisk avtrekksvifte.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist andre avvik:  
Varierende alder og slitasje på overflater og utstyr.  
Fremstår som funksjonelt.  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
Ingen umiddelbare tiltak angitt siden funksjon anses som ok. Det gjøres oppmerksom på alder og eventuell ønske om generell oppgradering.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Malt panel i tak og på vegger.  
Vurdering av avvik:  
Det er påvist andre avvik:  
Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjønning.  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
Se punkt om membranløsninger

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv  
Fliser på gulvet.  
Vurdering av avvik:  
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).  
Konsekvens/tiltak  
Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Nytt arbeid 2019

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Montert et toalett i første etasje. Noe synlige vannrør er montert til servant, toalett og dusj. Sluk i yttergang montert i gulv i forbindelse rør til vannbåren varme.

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

Ja

Beskriv feilen og omfanget

Ikke i vårt eie, men det har vært utbedringer de siste 200 år.

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

Ja

Nytt arbeid 2023

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Veggen mot nord har blitt etterisolert, ny kledning å nye vinduer.

Hvilket firma utførte jobben?

SR Bygg

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nytt arbeid 2019

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Uthus påbygget i bakkant.

Hvilket firma utførte jobben?

SR Bygg

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja

Nytt arbeid 2019

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ved sydveggen et det lagt knotteplast nedover mur og skrått utover under bakken.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Nytt arbeid 2019

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs til varmepumpe i kjeller og stikkontakter.

Hvilket firma utførte jobben?

OneCo

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nytt arbeid 2024

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkobling av elbillader i uthus med tilhørende sikringsskap i uthus.

Hvilket firma utførte jobben?

Avitell

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nytt arbeid 2025

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montere lys og stikk på bad og yttergang. Utbedring etter kontroll.

Hvilket firma utførte jobben?

Hæraas elektro

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

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

Ja

Spesifiser hvilken type

Privat septik

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

Ja

Nytt arbeid 2019

Hvordan ble arbeidet utført?

Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert toalett på bad i første etasje. Sluk montert i yttergang.

Nytt arbeid 2019

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert vannbåren varme radiatorer i de fleste rom.

Vedovn med vannkappe montert Luft til vann

varmepumpe med tilhørende rør

Hvilket firma utførte jobben?

Varmepumpe sør

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Nytt arbeid 2019

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Restaurert pipe. Montert ovner til pipe.

Hvilket firma utførte jobben?

Pipefix

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

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

Ja

Beskriv feilen eller endringen

Pipe rehabilitering utført av Pipefixs.

Metall pipe montert inni teglpipe.

Ny vedovn med vankappe i stue.

Restaurerte vedovn i gang, soverom loft og i

yttergang/bryggerhus

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

Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

4 mus har blitt tatt, siden overtakelse i 2019.

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

Ja

Beskriv omfanget

Litt dårlige planker på takutstikk utvendig over ett

vindu på syd øst siden ved bibliotek.

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

Ja

Skriv opplysningene her:

Boligens alder er uviss.

Eldste del er angivelig fra 1703.

Hovedtrykket er typisk 1850.

Varmepumpen og lys i garasjen er ikke koplet opp mot sikringsskap.dette er pr. nå via stikkontakter

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen

dersom dette var på eiendommen ved kjøpers

besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Selger opplyser at det meste av møbler kan medfølge etter avtale hvis ønskelig.

- Vaskemaskiner og tørketrommel følger ikke med
- Frittstående senger på begge barnerom følger ikke med
- Pulter i barnerom følger ikke med
- Gul rokokkosofa følger ikke med
- Kompressor i garasje med trykktank følger ikke med
- Løftebukk i garasje kan følge med. Den er ikke sertifisert eller fagmessig montert på gulv og alder er uviss

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer medfølger uten noen form for garanti.

## **TOMT OG OMRÅDE**

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig og fredelig til i

Songdalsvegen på Nodeland, i Kristiansand

kommune. Området er preget av spredt bebyggelse,

gårdstun og naturskjønne omgivelser med skog og

kulturlandskap. Her bor man i rolige og grønne

omgivelser, med gode solforhold og en skjermet

atmosfære.

Beliggenheten kombinerer det landlige og idylliske

med nærhet til nødvendige servicetilbud. Nodeland

sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr

dagligvarebutikk, skole, barnehage, idrettsanlegg og

øvrige fasiliteter. Det er også togstasjon og gode

bussforbindelser med enkel adkomst til Kristiansand

sentrum.

Kristiansand sentrum nås på ca. 20 minutter med bil,

noe som gir en praktisk pendleravstand samtidig som

man kan trekke seg tilbake til rolige omgivelser etter

endt arbeidsdag.

Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker

å bo landlig og fredelig, men samtidig ha kort vei til

byens tilbud og nødvendige tjenester.

### **Tomt**

3554.2 m<sup>2</sup>, eiet

Meget romslig tomt på ca 3,5 mål. Tomten er opparbeidet med plen, trær og beplantning. Asfaltert gårdstun fra 2025 med god plass til parkering.

Eiendommen er oppmålt og grenser fremkommer iht oversiktskart vedlagt i salgsoppgave.

### **Solforhold**

Det er svært gode solforhold.

### **Adkomst**

Fra Kristiansand sentrum kjører man enkelt vestover mot Nodeland via E39/rv40. Følg skilt mot Nodeland/Songdalen.

Når du er på Songdalsvegen, fortsetter du et stykke langs denne hovedveien gjennom det landlige området på Nodeland, og eiendommen ligger rett av hovedveien på nr. 276 A, lett synlig og lett tilgjengelig. Veien er brøytet og godt vedlikeholdt, og gir en oversiktlig og trygg adkomst året rundt.

Adkomsten er direkte fra offentlig vei, og det er god plass for parkering ved eiendommen.

### **Parkering**

Parkering på egen tomt.

Garasjebygg på eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Området består primært av eneboliger på større tomter.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Eventyrheia barnehage  
Tunballen barnehage

Tunballen skole (1-7) – Grunnskole for de yngste trinnene  
Songdalen Ungdomsskole – Ungdomsskole med et aktivt elevmiljø.

Nodelandshallen – Idrettshall med aktiviteter og treningstilbud.  
Greipstad Idrettslag – Aktivt idrettslag for barn og voksne med ulike tilbud.  
Noden fritidsklubb – Fritidsklubb for ungdom med sosialt og kultur-relatert innhold.  
Sygna kultursenter - Dans, sang, musikk, kunst m.m.

For mer informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er bussforbindelser og togstasjon på Nodeland.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren varme (luft/vann) via radiator i fleste rom og gulvvarme i entré/bryggerhus.

Varmepumpe (luft/luft) på kjøkkenet.

Totalt 4 vedovner (stueovn med vannkappe, vedovn gang i 1. etg, entré/bryggerhus og soverom i 2. etg).

Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

### **Info strømforbruk**

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 31 500 kWh for år 2025 hvorav at dette også inkluderer lading av 2 stk el-bil. Eier opplyser forbruk på varmeanlegg inkl varmtvann på ca. 15 000 kWh årlig. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømgifter avvike fra oppgitte forbruk.

### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Oransje - F

Eiendommen er energimerket og har fått energikarakter F på en skala fra A til G og oppvarmingskarakter mørk orange. Se energiattest i salgsprospekt.

## **ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 705 548 pr 2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 822 190 pr 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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 268 pr 2025

### Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 4 940,40. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Vannmåler installert.

### Eiendomsskatt

Kr 4 208 pr 2025

### Andre utgifter

Det er inngått strømvatle for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowatttime, og har bindingstid fram til 31.12.2026

### Tilbud lånefinansiering

Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Byggeår tidfestet til 1700-1724. Eldste stuen er påbygd med stue og "kammers" en gang senere på 1700-tallet. I 1940 ble det satt opp tilbygg og boligen pusset opp. Dette iht opplysninger mottatt fra Kristiansand kommune. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Det foreligger godkjenning for garasje/utvidelse av uthus, datert 24.08.2020. Tillatelsen omfatter utvidelse av eksisterende uthus ved påbygg og tilbygg, samt dispensasjon fra LNF.

Det foreligger ferdigattest for garasje/uthus datert: 12.02.2026. Tillatelsen gjelder for utvidelse av eksisterende uthus ved påbygg og tilbygg iht tillatelse av 24.08.2020.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 05.08.2019.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og vann.

Eiendommen er tilknyttet privat avløp. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for

eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Septiktank. Området kan bli pålagt å koble seg til offentlig avløpsnett, skulle det bli gjort tilgjengelig i området. Befinner eiendommen seg i et område hvor det ikke gis nye tillatelser for utslipp, kan man få pålegg om å bytte til minirensaneanlegg.

"Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann- og eller avløpsløsning" utgitt av Kristiansand kommune kan fås ved henvendelse til megler.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNFR (Natur-, landbruk- og friluftsområder, reindrift) med spredt bolig, fritid, næringsbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNFR er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har dirkete tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Kommuneplanens arealdel for 2024-2035 kan fås ved henvendelse til megler.

I temakart fra Kristiansand kommune datert 27.01.2026 så ligger eiendommen i område merket med fare for flom og skred.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/600/22:

28.11.1941 - Dokumentnr: 501465 - Bestemmelse om veg  
- Anlegge privat avkjørsel fra riksvei.

03.02.1967 - Dokumentnr: 764 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet ikke er funnet i Kartverkets arkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne.

Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

08.05.1972 - Dokumentnr: 4048 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:600 Bnr:64

- Naboeiendom har adkomstrett gjennom denne eiendom.

07.12.1972 - Dokumentnr: 11658 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

- Tomtegrensejusteringer

13.05.2004 - Dokumentnr: 8882 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:600 Bnr:94  
Med flere bestemmelser  
- Ved oppføring av bolig på tomt gnr 100 bnr 94 (nabotomt) har denne rett på adkomstrett og 1 parkeringsplass på tomten.

16.08.1940 - Dokumentnr: 500604 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:600 Bnr:5  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om fiskerett  
- Gjelder opprinnelig kjøpekontrakt for parsell.

#### **Adgang til utleie**

Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningens alder. I forbindelse med restaurering/ ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på [www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no).

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt i Kristiansand kommune.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Eiendomsmegler Norge gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odell på eiendommen.

### **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Prisantydning**

Kr 4 600 000

#### **Totalpris**

Kr 4 734 090

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 600 000,00 (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

115 000,00 (Dokumentavgift)  
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
116 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

134 090,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 716 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 734 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til meglers. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser.

Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

#### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har meglers plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal meglers kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og meglers kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside [emnorge.no](http://emnorge.no)

#### **Meglens vederlag**

Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:

Provisjon: 1,40 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 18 500,-  
Oppgjørshonorar: kr. 11 900,-  
Markedsføringspakke: kr. 11 900,-  
Visningshjelp utover 2 stk: kr. 2 400,- pr. stk.

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:  
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

**Forsikring**

JBF Forsikring AS

**Selger**

Heidi Esma Dahl Bønnhoff  
Allan Fillip Solberg

**Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Lauvsland  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.Lauvsland@emnorge.no  
Tlf: 900 58 149

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Lauvsland  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.Lauvsland@emnorge.no  
Tlf: 900 58 149

Eiendomsmegler Norge, Søgne , Sentrumsveien 27,  
4640 Søgne

Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmeglere og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

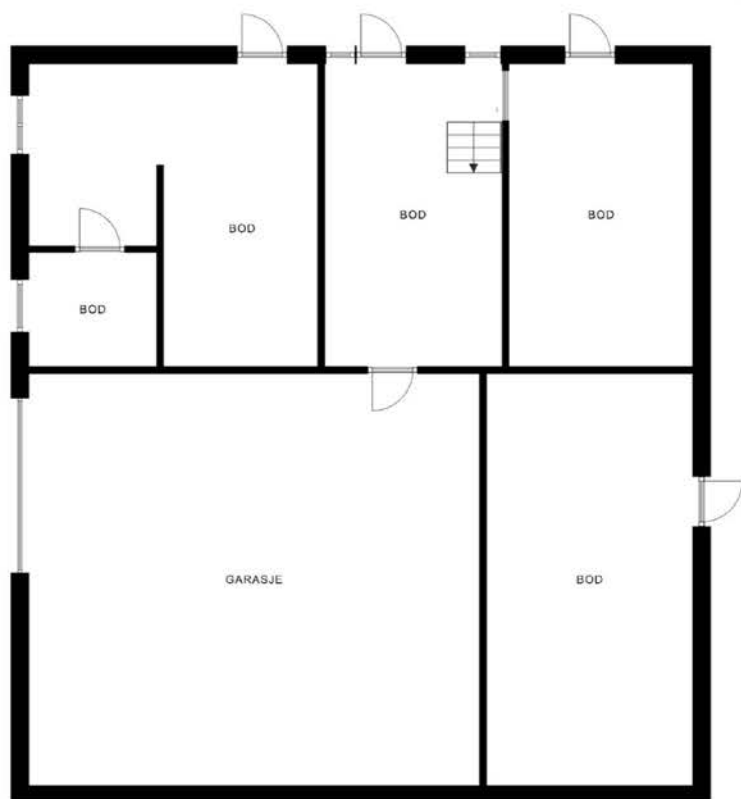
**Oppdragsnummer**

52250100

**Salgsoppgavedato**

20.02.2026

# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**



Entré - velkommen inn!



Stue i sjarmende stil



Stue



Stue - i boligen er det flere stuer



Stue - spisestue innenfor kjøkkenet



Kjøkken - romslig kjøkken med god plass til spisebord og godt utsyn til tomten



Gang med laftede vegger og pen eldre vedovn



Bad/wc i hovedetasjen



Entré



Gang 2. etg. med inngang til alle soverommene



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Baderom 2. etg som er oppgradert med nyere belegg



Baderom som er romslig og har både badkar og dusj



Stor hage med plen, busker og trær. Det er også flaggstang på eiendommen



Uteområde - gårdstun er asfaltert



Uteområde - stor tomt på ca 3,5 mål



Sørlandshus fra 1700-tallet



Velkommen til Songdalsvegen 276A presentert av Eiendomsmegler Norge v/Kristoffer Lauvland!

# Nabolagsprofil

Songdalsvegen 276A

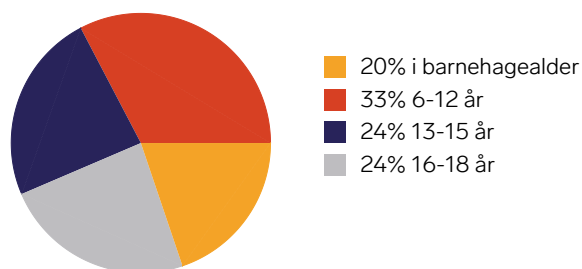
## Offentlig transport

 Eidsåvegen Linje 46, 583T	3 min  0.3 km
 Haugenparken Buss, tog	5 min  4.4 km
 Nodeland stasjon Linje F5	5 min  4.4 km
 Høllen brygge Linje 92	20 min  15.1 km
 Kristiansand Kjevik	38 min 

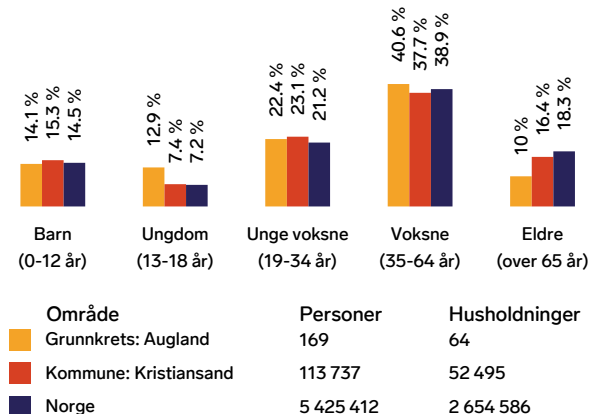
## Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	8 min  6.9 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 99 elever, 8 klasser	10 min  7.6 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 225 elever, 17 klasser	11 min  8.8 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	6 min  5 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	16 min  13 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	14 min  15.6 km




## Aldersfordeling barn (0-18 år)





## Aldersfordeling











## Barnehager

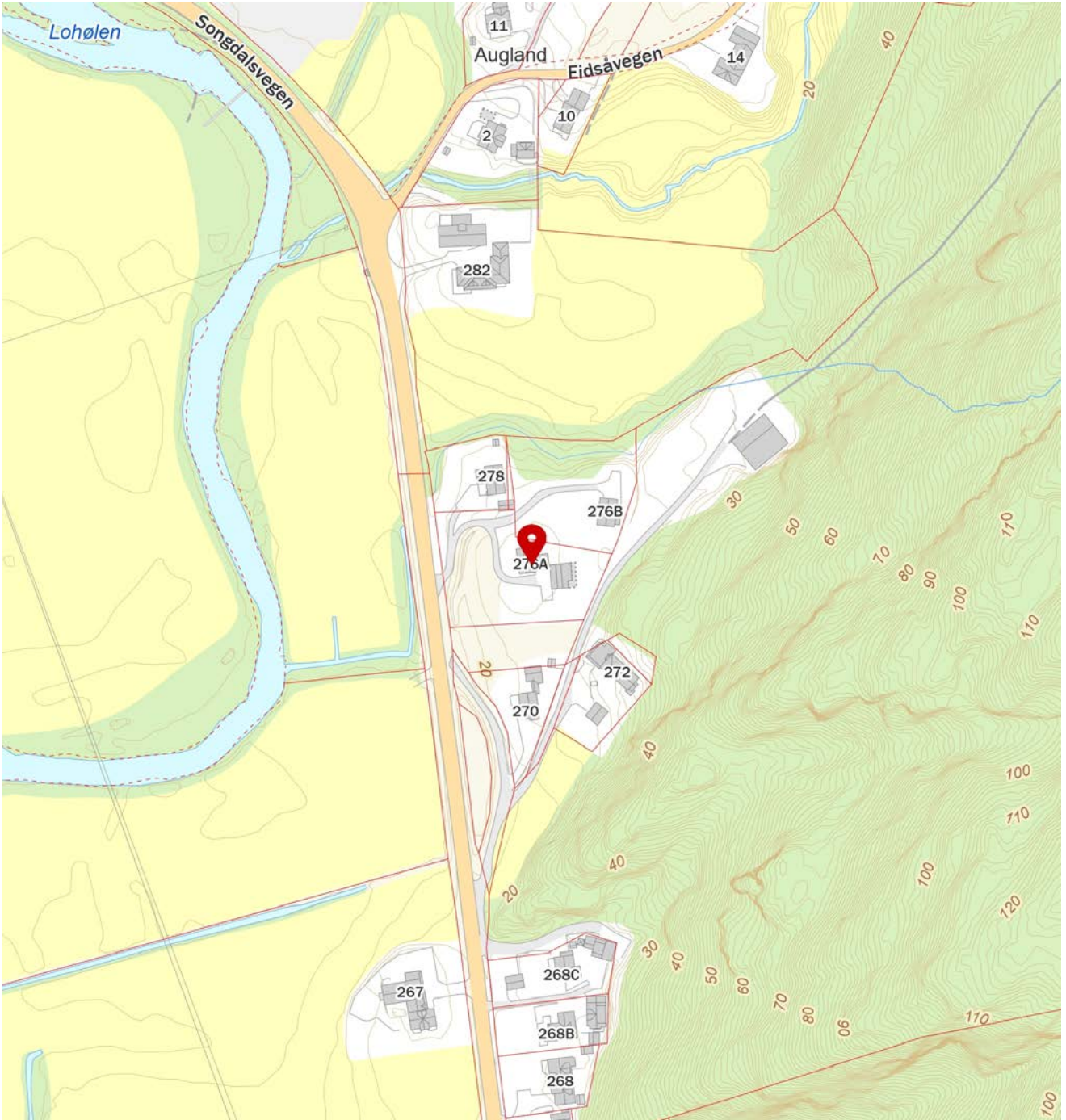
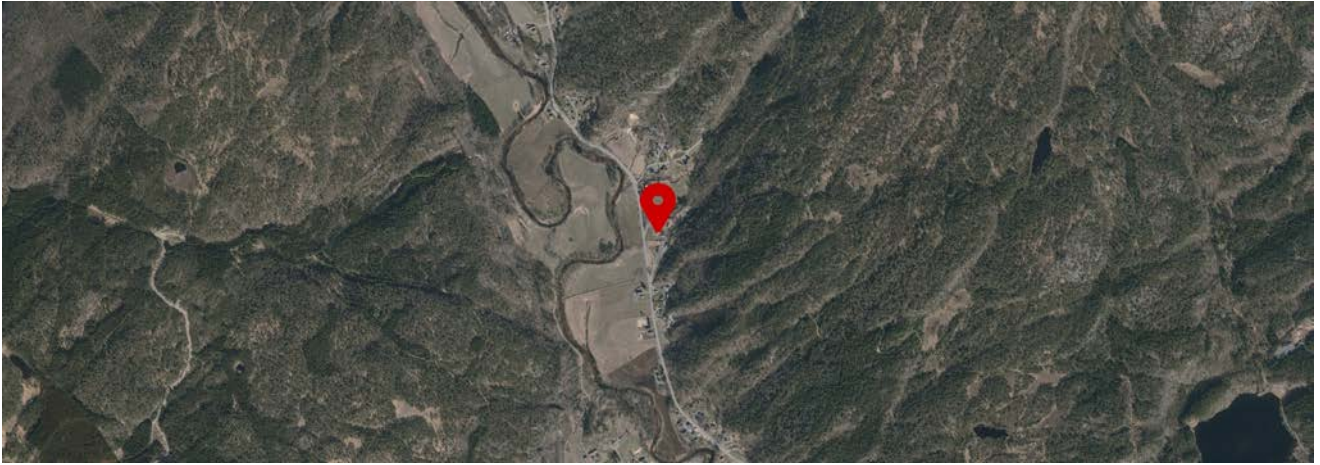
Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	8 min  6.7 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	8 min  6.8 km
Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	9 min  7.4 km

## Dagligvare

Snarkjøp Hortemo Kolonial	3 min 
Joker Nodeland	6 min 


## Sport

 Hortemo stadion Fotball, friidrett	3 min  2.6 km
 Skinnarmoens ballbane Ballspill	5 min  4.3 km
 Lifechange treningssenter	17 min 
 Shapes Brennåsen	10 min 



# Tilstandsrapport



 Våningshus

 Songdalsvegen 276 A, 4645 NODELAND  KRISTIANSAND kommune

 gnr. 600, bnr. 22

**Sum areal alle bygg: BRA: 306 m<sup>2</sup> BRA-i: 183 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 19344-2140

Referansenummer: YZ6210

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



### Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av



  
BOLIGTAKST AS

# 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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig med opprinnelig del fra ca 1700 tallet. Deretter tilbygd og ombygd over tid. Boligen har dermed en standard som ikke kan sammenlignes med dagens standard eller byggeskikk. Tak høyde er lavere enn dagens krav for boligareal/oppholdsrom. Betydelig skjevheter på gulv, vegger og takflater. Dersom man skal utføre arbeid ved denne type bolig må man vurdere om man skal rehabilitere og oppgradere opp mot dagens standard eller restaurere med hensikt å føre tilbake til opprinnelig stand med tanke på boligens karakter og historisk preg. Eventuelt en kombinasjon av dette.

Det er utført diverse oppgraderinger over tid. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses.

## Våningshus - Byggeår: 1700

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking ble lagt ny ca 2003. Dette er opplysninger formidlet av tidligere eier. Nåværende eier forklarte at det den gang ble sjekket. Lokale dårlige takbord/undertak ble skiftet der det var behov.

Videre ble det lagt sutakplater med overliggende lekter/sløyfer og "gamle" teglstein montert.

Variere alder og slitasje på utvendige beslag. Hovedsakelig snødekt ved befaringen. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. På eldre del er det yttervegger av type stokkevegger. Begge gavlvegger er oppgradert i nyere tid (2016 og 2024). Etterisolert, vindtettet og utlektet kledning. Disse fasader fremstår med god stand.

Lite/begrenset lufting på deler av sydvegg siden skjevheter i grunnmur begrenser glipe i bunn av kledning. På fremside er det eldre kledning som er skrappt og malt opp i 2023. På inngangsside og bakvegg (rød farge) er det varierende alder og slitasje på kledningsbord.

Det er opplyst at alle fasader er blåseisoleret ved tidligere eier. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av rupanel. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring. Gjelder kun synlige deler fra loftsdel. Del med lukket konstruksjon og lav høyde er ikke kontrollert visuelt med inngrep eller demontering. Lufting av denne type konstruksjon vil være varierende i omfang. Naturlig sprekker og gliper vil normalt kunne sørge for generell utlufting.

Vinduer på sydvegg (gavl) er skiftet i 2016. Vinduer på nordvegg (gavl) er skiftet i 2024.

Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Begge inngangsdører er av eldre dato. Delvis oppgradert og vedlikeholdt over tid. Dobbelfløyet dør i mellomgang er fra slutten av 1990 tallet. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett forventes.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje.

Ved denne type bolig må man vurdere om det er ønskelig og/eller hensiktsmessig å oppgradere standard eller restaurere for å bevare boligens karakter. Forhold er ikke videre vurdert eller beskrevet i denne rapporten. TG settes ikke.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Pipe rehabilitert i 2019. Utført av Pipefiks. Hovedhus.

Tilbygd del med elementpipe antas å være fra slutten av 1990 tallet.

En pipe som ikke er i bruk er av eldre dato teglpipe. Ukjent tilstand.

Eier kan fremskaffe tilsyn fra feier uten bemerkelser. Vurdering er dermed basert på dette samt dokumentasjon fremvist på rehabilitering av pipe.

Grovkjeller under deler av boligen med synlig støp og grunnmur av murt gråstein.

Det er krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller er kontrollert fra luke i grunnmur via grovkjeller og luke i grunnmur fra utside.

Krypkjellere er kun kontrollert fra område ved luke grunnet lav høyde og vanskelig videre tilgang.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderom med varierende alder og historikk på overflater, utstyr og bygningsdeler. Nåværende eier har lagt flis opp belegg på gulvet. Ellers ukjent alder og historikk fra tidligere/e eier/e.

Malt panel i tak og på vegger.

Fliser på gulvet.

Panel på vegger. Eier opplyste at flis på gulv er lagt oppå belegg av ukjent alder.

Baderom inneholder toalett, dobbel innredning med vask, badekar og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Variere alder på utstyr. Mekanisk avtrekksvifte.

Hulltaking er ikke utført siden baderom har synlig røropplegg på vegg inne i rommet. Hovedsakelig grenser mot yttervegger og ellers ikke tilgang på hensiktsmessig sted. Delvis kontrollert via gjennomføringer i vegg uten synlige tegn til fuktskade.

#### Bad

Baderom med varierende alder og historikk på overflater, utstyr og bygningsdeler. Nåværende eier har lagt flis opp belegg på gulvet. Ellers ukjent alder og historikk fra tidligere/e eier/e.

Malt panel i tak og på vegger.

Fliser på gulvet.

Panel på vegger. Eier opplyste at flis på gulv er lagt oppå belegg av ukjent alder. Sluk er ikke kontrollert siden kabinett ikke ble flyttet ved befaringen. Eier opplyste at dette var krevende uten en del arbeid med avløpsrør og ble dermed ikke flyttet.

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.

Mekanisk avtrekksvifte

Hulltaking er ikke utført siden baderom har synlig røropplegg på vegg inne i rommet. Hovedsakelig grenser mot yttervegger og ellers ikke tilgang på hensiktsmessig sted. Delvis kontrollert via underliggende krypkjeller uten synlige tegn til skade.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innredning fra 2009. Fremstår som funksjonell, men med bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplate. Avtrekksvifte med avsgut ut av boligen. Funksjon ok.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Malt panel på vegger og tak. Malt belegg på gulvet. Toalett og vask med kran. Funksjon ok. Mekanisk avtrekksvifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Variierende alder på vannrør i boligen. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt. Stoppekran plassert i grovkjeller. Funksjon ok. Variierende alder på avløpsrør. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Beredere plassert i grovkjeller. Ingen synlig tegn til svikt. Beredere ble montert i forbindelse med varmeanlegg montert av varmpumpe sør. Eier opplyste at det har vært utført el-tilsyn i nyere tid. Påpekte feil er blitt utbedret og saken er lukket. Dokumentasjon kan fås av eier eller via boligmappa.no.

Vurdering hviler utelukkende på tilsyn som er opplyst utført og kan dokumenteres.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyste at han selv han montert grunnmursplast på deler av grunnmur hvor det tidligere var blomsterbed. Det for å fjerne fukt påkjenning fra blomsterbed og lede vann bedre bort. Det er ellers ingen form drenering eller tettesjikt mot grunnmurer. Støpte og murte fundamenter. Snødekte utearealer ved befaringen Boligen er tilkoblet septiktank som tømmes årlig av kommunen. Forhold opplyses, men er ikke videre kontrollert.

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

[Gå til side](#)

Generelt punkt

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Garasje/uthus

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

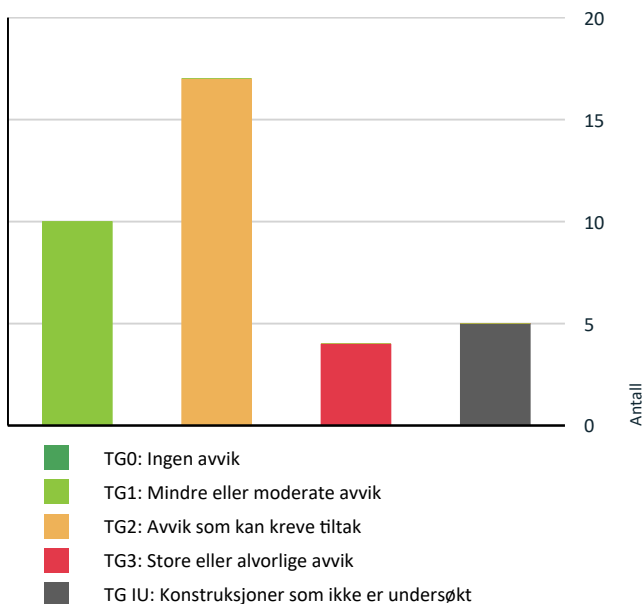
### Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

I byggesaksmappe foreligger det kun situasjonskart hvor dagens bygningsmasse er inntegnet. Ingen videre plantegninger, snitt eller fasadetegninger.

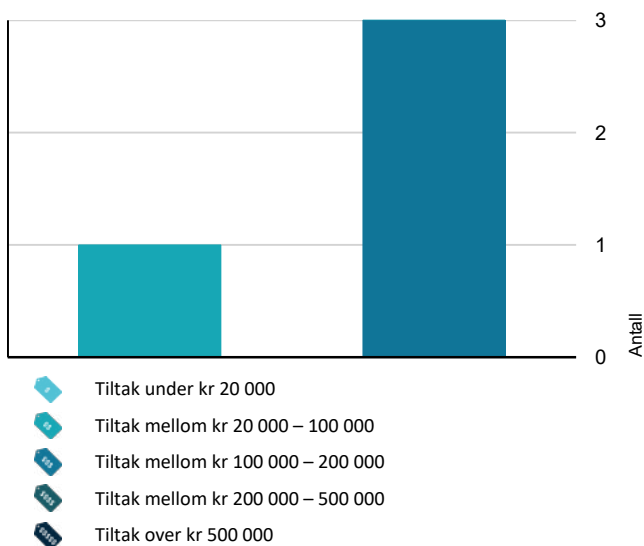
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral - luft til vann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - eldre/originalt [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS

**Byggeår**  
1700

**Kommentar**  
Eldste del fra begynnelsen av 1700 tallet.

### Tilbygg / modernisering

1850	Tilbygg/ombygd	Hoveduttrykket på huset er fra ca 1850 tallet i følge eier som har blitt opplyst om dette, men dokumentasjon foreligger ikke.
1940	Ombygging/tilbygg	Satt opp bryggerhus/yttergang. Gravd ut og ombygd deler av kjeller. Blitt opplyst at det i den tiden bla lagt inn vann og avløp. I følge eier som har blitt opplyst om dette, men dokumentasjon foreligger ikke.
1990	Ombygging	Blitt opplyst og delvis ombygd på 1990 tallet. Hevet tak og etablert oppå bryggerhus/gang på 1990 tallet. I følge eier som har blitt opplyst om dette, men dokumentasjon foreligger ikke.



Takflater snødekt ved befaringen.

### TG 2 Nedløp og beslag

Variierende alder og slitasje på utvendige beslag. Hovedsakelig snødekt ved befaringen. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 på eldre deler av beslag. Synlig slitasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på høy alder og generell slitasje på enkelte av beslagene. Det bør påregnes hyppig vedlikehold og oppsyn. Noe utskifting må kunne påregnes i nær fremtid. Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagsløsninger, spesielt høst og vinter ved kraftig nedbør eller snø. Med dagens økte forekomst av ekstremvær er disse områdene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fuktproblematikk. Dette kan medføre skader på underliggende konstruksjoner og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Slitasje på synlige deler

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking ble lagt ny ca 2003. Dette er opplysninger formidlet av tidligere eier. Nåværende eier forklarte at det den gang ble sjekket. Lokale dårlige takbord/undertak ble skiftet der det var behov. Videre ble det lagt sutakplater med overliggende lekter/sløyfer og "gamle" teglstein montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og ingen videre dokumentasjon fremvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlige vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres. Nærmere kontroll når takflater når snøfritt anbefales.

# Tilstandsrapport



Hovedsakelig snødekt ved befaringen



Sydvegg oppgradert i 2016

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På eldre del er det yttervegger av type stokkevegger. Begge gavlvegger er oppgradert i nyere tid (2016 og 2024). Etterisolert, vindtettet og utlektet kledning. Disse fasader fremstår med god stand. Lite/begrenset lufting på deler av sydvegg siden skjevheter i grunnmur begrenser glipe i bunn av kledning. På fremside er det eldre kledning som er skrappt og malt opp i 2023. På inngangsside og bakvegg (rød farge) er det varierende alder og slitasje på kledningsbord.

Det er opplyst at alle fasader er blåseisoleret ved tidligere eier. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må forventes. Utskifting og/eller oppgradering dersom behov eller ønske om økt standard med tanke på isolering, overflater ol. på eldre fasader.

Eldre fasader har naturligvis aldersslitasje.



Eldre kledning på frontvegg. Skrappt og malt i 2023.



Nordvegg fra 2024. Etterisolert og vindtetting.



Variierende alder på kledning som er rødmalt

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av rupanel. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring. Gjelder kun synlige deler fra loftsdel. Del med lukket konstruksjon og lav høyde er ikke kontrollert visuelt med inngrep eller demontering. Lufting av denne type konstruksjon vil være varierende i omfang. Naturlig sprekker og gliper vil normalt kunne sørge for generell utlufting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis svak/begrenset lufting i takkonstruksjon. Dette sammen med mulig lekkasje av varm inneluft vil kunne gi mulighet for lokal kondens på enkelte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Forhold holdes under oppsyn. Ingen umiddelbare tiltak angitt siden det ved befaring ikke ble registrert synlige forhold som tyder på problem/skade.



Tilbygd del. Lav høyde og begrenset kontrollert



Kaldtloft



Gjennomføring av ene pipe. Tørr ved befaring. Skjolder antas å være «gamle»

## TG 1 Vinduer

Vinduer på sydvegg (gavl) er skiftet i 2016. Vinduer på nordvegg (gavl) er skiftet i 2024.

Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

## TG 2 Vinduer - eldre/originale

Flere eldre og originale vinduer i boligen. Takvindu på ene soverom med ukjent alder. Snø på tak/vindu hindret for nærmere kontroll og funksjonstesting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De fleste vinduer har høy slitasje grunnet alder. Enkel standard med tanke på isolering og de fleste lar seg ikke åpne-lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene er typiske med tanke på boligens karakter og dette vil derfor være del av grunnlag for type tiltak som vil være aktuelle. For å heve standard og vil det være aktuelt å skifte vinduer til samme type som på gavlvegger. Dersom vinduer beholdes vil det kreve hyppig vedlikehold og eventuelle lokale utskiftinger av glass, kitting og treverk.

Takvindu er utsatt punkt for lekkasje og bør sjekkes hyppig med tanke på beslag og overganger. Mulig behov for utskifting i nær tid med tanke på at vinduet har utseende som tilsier noe eldre dato.

## TG 2 Dører

Begge inngangsdører er av eldre dato. Delvis oppgradert og vedlikeholdt over tid. Dobbelfløyet dør i mellomgang er fra slutten av 1990 tallet. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett forventes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre dørene blir

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Eventuell utskifting må vurderes dersom ønske om økt standard med tanke på isolering (gjelder eldre dører) Dørene er typiske med tanke på boligens karakter og dette vil derfor være del av grunnlag for å bevare dørene.



Dobbelfløyet dør med isolerglass fra slutten av 1990 tallet

# Tilstandsrapport



Inngangsdør av eldre dato, men typiske for boligens karakter.



## INNENDIG

### Overflater

Innendige overflater med varierende alder og slitasje. Ved denne type bolig må man vurdere om det er ønskelig og/eller hensiktsmessig å oppgradere standard eller restaurere for å bevare boligens karakter. Forhold er ikke videre vurdert eller beskrevet i denne rapporten. TG settes ikke.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forhold må sees i sammenheng med type bolig, alder og byggeskikk. Dersom det er ønskelig å gjøre utbedringer vil det være naturlig å vurdere dette i enkeltrøm. I så fall må man trolig rette opp og legge nytt bjelkelag mellom eksisterende med nye gulv oppå. Med tanke på ovennevnte forhold settes det dermed kun et lavt estimat kun for å følge forskrift om kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe rehabilitert i 2019. Utført av Pipefiks. Hovedhus. Tilbygd del med elementpipe antas å være fra slutten av 1990 tallet. En pipe som ikke er i bruk er av eldre dato teglpipe. Ukjent tilstand.

Eier kan fremskaffe tilsyn fra feier uten bemerkelser. Vurdering er dermed basert på dette samt dokumentasjon fremvist på rehabilitering av pipe.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Grovkjeller under deler av boligen med synlig støp og grunnmur av murt gråstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Denne type grovkjeller må forventes å ha et noe fuktig miljø. Ingen unormale forhold registrert. Målinger i treverk uten forhøyede utslag (stikk kontroll)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angitt med tanke på type bruk av kjeller (grovkjeller)

### TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Kryp kjeller er kontrollert fra luke i grunnmur via grovkjeller og luke i grunnmur fra utside. Kryp kjellere er kun kontrollert fra område ved luke grunnet lav høyde og vanskelig videre tilgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kryp kjeller er generelt en utsatt type konstruksjon/løsning med tanke på fuktproblematikk i treverk og miljø. Jevnlig oppsyn anbefales. Dersom man ønsker et tørrere miljø vil det være aktuelt å gjøre tiltak. Eksempelvis legge plast/dampspærre på bakken for å begrense fukttoppsug og/eller monterer avfukteranlegg.

# Tilstandsrapport



Krypkjeller under kjøkken. Kontrollert fra luke i vegg



Fuktmåling (stikk kontroll). Ingen unormale utsalg registrert.



Fuktmåling (stikk kontroll). Ingen unormale utsalg registrert.



Krypkjeller under deler av badrom. Kun kontrollert fra luke.

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom med varierende alder og historikk på overflater, utstyr og bygningsdeler. Nåværende eier har lagt flis opp belegget på gulvet. Ellers ukjent alder og historikk fra tidligere/eier/e.



2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel i tak og på vegger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Plassering av vinduer i forhold til vvs-utstyr anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på risiko for fuktproblematikk. Overflater på vegger anses ikke som fuktbestandig.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Se punkt om membranløsninger.

2 ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er motfall på deler av gulvet som vil kunne gi større vannansamlinger.

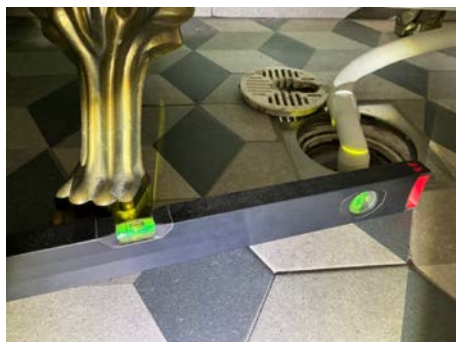
**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

For å lukke avvik (motfall) som gir grunnlag for TG 3 må hele gulvet bygges på nytt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Motfall på deler av gulvet rundt slukområde

## 2 ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Panel på vegger. Eier opplyste at flis på golv er lagt oppå belegget av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjenning. Membranløsninger på baderom anses som ufullstendig og stedvis manglende.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 3 gis ufullstendige og stedvis manglende membran i våtsoner. Dersom avviket skal lukkes må baderommet bygges på nytt etter gjeldene regler og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, dobbel innredning med vask, badekar og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Varierende alder på utstyr.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom har synlig røropplegg på vegg inne i rommet. Hovedsakelig grenser mot yttervegger og ellers ikke tilgang på hensiktsmessig sted. Delvis kontrollert via gjennomføringer i vegg uten synlige tegn til fuktskade.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

Baderom med varierende alder og historikk på overflater, utstyr og bygningsdeler. Nåværende eier har lagt flis opp belegg på gulvet. Ellers ukjent alder og historikk fra tidligere/e eier/e.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel i tak og på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjenning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt om membranløsninger

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

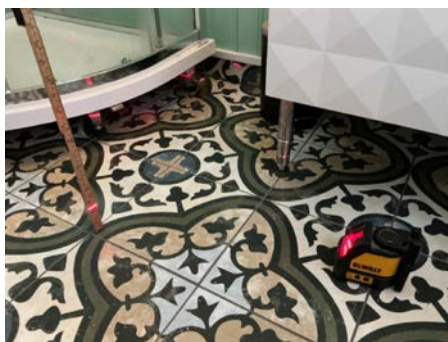
Fliser på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



## 1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Panel på vegger. Eier opplyste at flis på gulv er lagt oppå belegget av ukjent alder. Sluk er ikke kontrollert siden kabinett ikke ble flyttet ved befaringen. Eier opplyste at dette var krevende uten en del arbeid med avløpsrør og ble dermed ikke flyttet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjenning. Membranløsninger på badrom anses som ufullstendig og stedvis manglende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 3 gis ufullstendige og stedvis manglende membran i våtsoner. Dersom avviket skal lukkes må badrommet bygges på nytt etter gjeldene regler og utførelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

## 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badrom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.

## 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte

## 1 ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden badrom har synlig røropplegg på vegg inne i rommet. Hovedsakelig grenser mot yttervegger og ellers ikke tilgang på hensiktsmessig sted. Delvis kontrollert via underliggende krypkjeller uten synlige tegn til skade.



Krypkjeller under badrom. Kontrollert fra luke i vegg

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra 2009. Fremstår som funksjonell, men med bruksslitasje på enkelte fronter og benkeplate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje og sår på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses.



Slitasje/sår på dørrfront

# Tilstandsrapport



Slitasje/sår på benkeplate



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Malt panel på vegger og tak. Malt belegg på gulvet.  
Toalett og vask med kran. Funksjon ok.  
Mekanisk avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varierende alder og slitasje på overflater og utstyr. Fremstår som funksjonelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt siden funksjon anses som ok.  
Det gjøres oppmerksom på alder og eventuell ønske om generell oppgradering.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Varierende alder på vannrør i boligen. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.  
Stoppekran plassert i grovkjeller. Funksjon ok.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av røropplegg samt manglende dokumentasjon. Deler av røropplegget antas å være av eldre dato.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

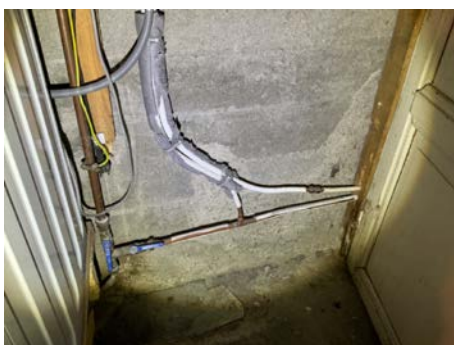


Stoppekran i grovkjeller. Funksjon ok.

# Tilstandsrapport



Variierende alder på røropplegg



Variierende alder på røropplegg

## ! TG 2 Avløpsrør

Variierende alder på avløpsrør. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av røropplegget ved fremtidig oppussing av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og svikt. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.

## ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

## ! TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe montert 2017. Utført hovedservice i 2019. Funksjon ok ved befaringen. Jevnlig service og vedlikehold må utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.

## ! TG 1 Varmesentral - luft til vann

Anlegg montert av varmpumpe sør. Sist kontroll/service utført i 2025 av varmpumpe sør. Det foreligger dokumentasjon på anlegget fra ansvarlig utførende. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Det vises til ansvarlig utførende og dokumentasjon som foreligger og kan fås av eier.



## ! TG 1 Varmtvannstank

Beredere plassert i grovkjeller. Ingen synlig tegn til svikt. Beredere ble montert i forbindelse med varmeanlegg montert av varmpumpe sør.



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

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

# Tilstandsrapport

Eier opplyste at det har vært utført el-tilsyn i nyere tid. Påpekte feil er blitt utbedret og saken er lukket. Dokumentasjon kan fås av eier eller via boligmappe.no.

Vurdering hviler utelukkende på tilsyn som er opplyst utført og kan dokumenteres.

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

## Inntak og sikringskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### ! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyste at han selv har montert grunnmursplast på deler av grunnmur hvor det tidligere var blomsterbed. Det for å fjerne fukt påkjenning fra blomsterbed og lede vann bedre bort. Det er ellers ingen form drenering eller tettesjikt mot grunnmurer.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er angitt. Dette da kjeller anses som grovkjeller og krypkjeller som normalt må forventes å ha noe fuktig miljø/innsig. Eier opplyste likevel at det ikke har vært problemer med fukt eller fremstøtt som et problem. Ved befaringen ble det ikke registrert unormale forhold eller forhøyede utslag ved fuktmåling i treverk (stikkkontroll)

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte og murte fundamenter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Med tanke på boligens alder og byggeskikk er det sannsynlig at skjevheter, riss og lignende delvis skyldes tidligere sig, tilpasninger og noe bevegelse i grunn og/eller fundamenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold holdes under oppsyn for å registrere eventuelle endringer. Ingen umiddelbare tiltak angitt.

### ! TG IU Terrengforhold

Snødekte utearealer ved befaringen

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

### ! TG IU Septiktank

Boligen er tilkoblet septiktank som tømmes årlig av kommunen. Forhold opplyses, men er ikke videre kontrollert.

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

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

Generelt punkt

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Vinduer i 2 etg har mindre størrelse/åpning enn minstekrav for rømningsvindu.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vinduer som tilfredsstillt krav til rømning i annen hvert rom må til for at rømning anses som tilfredsstillende.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje/uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

1940

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Ifølge eier. Antatt byggeår ut fra informasjon opplyst

#### Beskrivelse

Selve uthuset er opplyst å være fra ca 1940. Tilbygd del fra ca 2020. Denne delen er reist og satt opp av SR bygg i følge eier. Diverse innvendige arbeider og isolering er utført av eier som egeninnsats.

På eldre del (uthus) er taket opplyst å være omlagt/oppgradert ca 2000. Underliggende sutakplater med "gamle" takstein over. På tilbygd del er det benyttet profilerte stålplater som yttertekking. Underliggende papp, lekter og sløyfer.

Variierende alder, slitasje, utførelse og standard på bygget. Pågående og delvis uferdig arbeid i enkelte rom. Mange av rommene har enkel standard. Denne type bygg vil kreve jevnlig vedlikehold og diverse utskiftninger. Bruk og forventning vil måtte tilpasses byggets standard.

Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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

### Tilbygg / modernisering

2020 Tilbygg/ombygd Tilbygd garasje og delvis ombygging utført

# 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

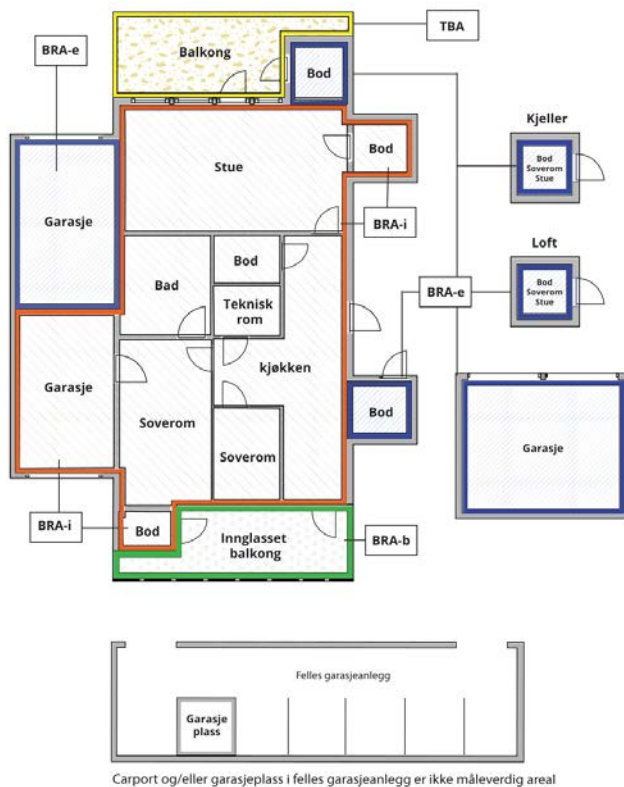
## Hva er måleverdig areal?

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 oppptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
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).

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		123		123	
<b>SUM</b>		<b>123</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod, vedbod, garasje, snekkerbod, bod 2, bod 3	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattest foreligger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2 Etasje	87			87	
1 Etasje	90			90	
Kjeller	6			6	
<b>SUM</b>	<b>183</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>183</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bortsettingsloft		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, soverom 5		
1 Etasje	Stue, bibliotek, midtgang, kjøkken, spisestue, toalettrom, bad, bod, mellomgang, yttergang		
Kjeller	Teknisk rom, grovkjeller		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utforming på boligen gjør fysisk oppmåling svært utfordrende. Det tas dermed forbehold om at det kan være avvik utover normal krav på +/- 2%. Boligens areal er målt opp etter beste evne med håndholdt laser og måleband fysisk på stedet. Dersom det er av betydning eller ønskelig med mer eksakt/nøyaktig oppmåling må det utføres med laserscanner/spesialverktøy og/eller matematisk beregning. Slik oppmåling/utførelse er ikke vanlig å benytte ved denne type oppdrag. Takhøyder avviker fra dagens krav.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I byggesaksmappe foreligger det kun situasjonskart hvor dagens bygningsmasse er inntegnet. Ingen videre plantegninger, snitt eller fasadetegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nordvegg er skiftet samt vinduer.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Allan Fillip Solberg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	600	22		0	3554.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Songdalsvegen 276 A

### Hjemmelshaver

Solberg Allan Fillip, Bønnhoff Heidi Esmå Dahl

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.02.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### • Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

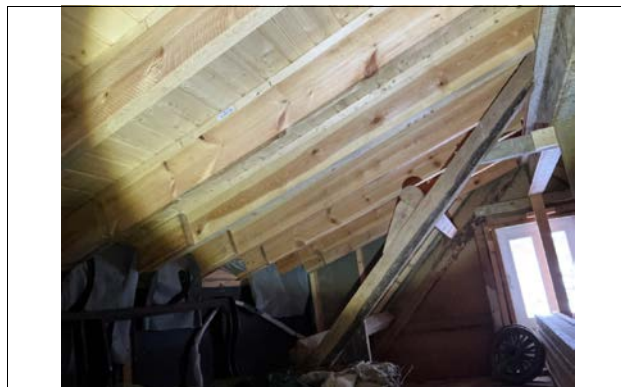
Betydelige snømengder begrenset tilgang og synlighet av utvendige forhold. Årstall som er oppgitt i rapporten er gitt av eier, synlig datostempel og eventuell dokumentasjon fremvist eller tilsendt.

## PERSONVERN

## Andre bilder



Uinnredet loftsdel. Delvis ombygd takkonstruksjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, men eier opplyste at arbeider er utført av firma/fagfolk



Synlig luftespalte etablert i takkonstruksjon over garasjeedel



Endevegg med garasjeporter



Snødekte takflater ved befaringen



Mye lagrede ting i alle rom ved befaringen. Overflater er dermed begrenset kontrollert og synlige



Endevegg hvor man kan se skille mellom eldre og nyere del



Eldre og slitt fasade på denne side



Flere manglende glass i eldre vinduer

# Egenerklæring

Songdalsvegen 276A, 4645 NODELAND

19 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Songdalsvegen 276A

**Postadresse**

Songdalsvegen 276A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

6/5-2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden kjøp.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Solberg, Allan Phillip

**Selger**

Bønnhoff, Heidi Esma Dahl

## Forbehold

---

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2019

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert et toalett i første etasje. Noe synlige vannrør er montert til servant, toalett og dusj. Sluk i yttergang montert i gulv i forbindelse rør til vannbåren varme.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Ikke i vårt eie, men det har vært utbedringer de siste 200år.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2023

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Veggen mot nord har blitt etterisolert, ny kledning å nye vinduer.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

SR Bygg

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Uthus påbygget i bakkant.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SR Bygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ved sydveggen et det lagt knotteplast nedover mur og skrått utover under bakken.

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2019

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kurs til varmpumpe i kjeller og stikkontakter.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

OneCo

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2024

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilkobling av elbillader i uthus med tilhørende sikringsskap i uthus.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Avitell

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.3.2 Årstall**

2025

**10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterenlys å stikk på bad og yttergang. Utbedring etter koteoll.

**10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Hæraas elektro

**10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Privat septik

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2019

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert toalett på bad i første etasje. Sluk montert i yttergang.

**13.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.2.2 Årstall**

2019

**13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert vannbåren varme radiatorer i de fleste rom. Vedovn med vannkappe montert Luft til vann varemepumpe med tilhørende rør

**13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Varmepumpe sør

**13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**



Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Restaurert pipe. Montert ovner til pipe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pipefix

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Gammelt hus med noe skjevheter i gulv.  
Se besiktningsrapport.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Pipe rehabilitering utført av Pipefixs.  
Metall pipe montert inni teglpipe.  
Ny vedovn med vankappe i stue.  
Restaurerte vedovn i gang, soverom loft og i yttergang/bryggerhus

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

4 mus har blitt tatt, siden overtakelse i 2019.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**



Litt dårlige planker på takutstikk utvendig over ett vindu på syd øst siden ved bibliotek.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Boligens alder er uviss.

Eldste del er angivelig fra 1703.

Hovedutrykket er typisk 1850.

Varmepumpen og lys i garasjen er ikke koplet opp mot sikringssskap.dette er pr. nå via stikkontakter



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


**Forsikringsnummer 15839072**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Solberg, Allan Phillip**                      Date  
**2026-02-19**

Name  
**Bønnhoff, Heidi Esma Dahl**                      Date  
**2026-02-19**

Identification  
 Solberg, Allan Phillip

Identification  
 Bønnhoff, Heidi Esma Dahl



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

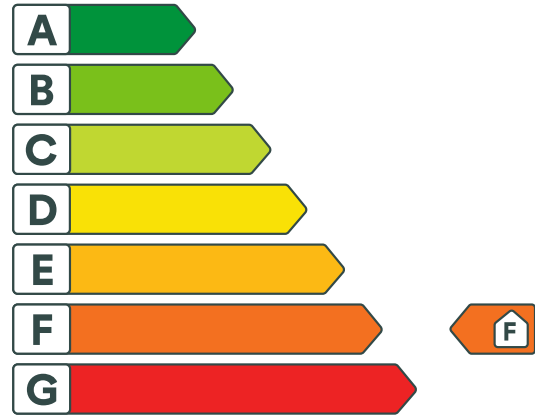
Solberg, Allan Phillip  
Bønnhoff, Heidi Esma Dahl

19/02-2026  
11:57:44  
19/02-2026  
12:04:58

BANKID  
BANKID



Adresse <b>Songdalsvegen 276A, 4645 NODELAND</b>	
Dato for energimerking <b>13.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-259396</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>169125090</b>
Gårdsnummer <b>600</b>	Bruksnummer <b>22</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1703</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>194,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>194,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**328,79 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**272,24 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**52 815 kWh**



## Songdalsvegen 276A, 4645 NODELAND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Songdalsvegen 276A, 4645 NODELAND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Songdalsvegen 276A

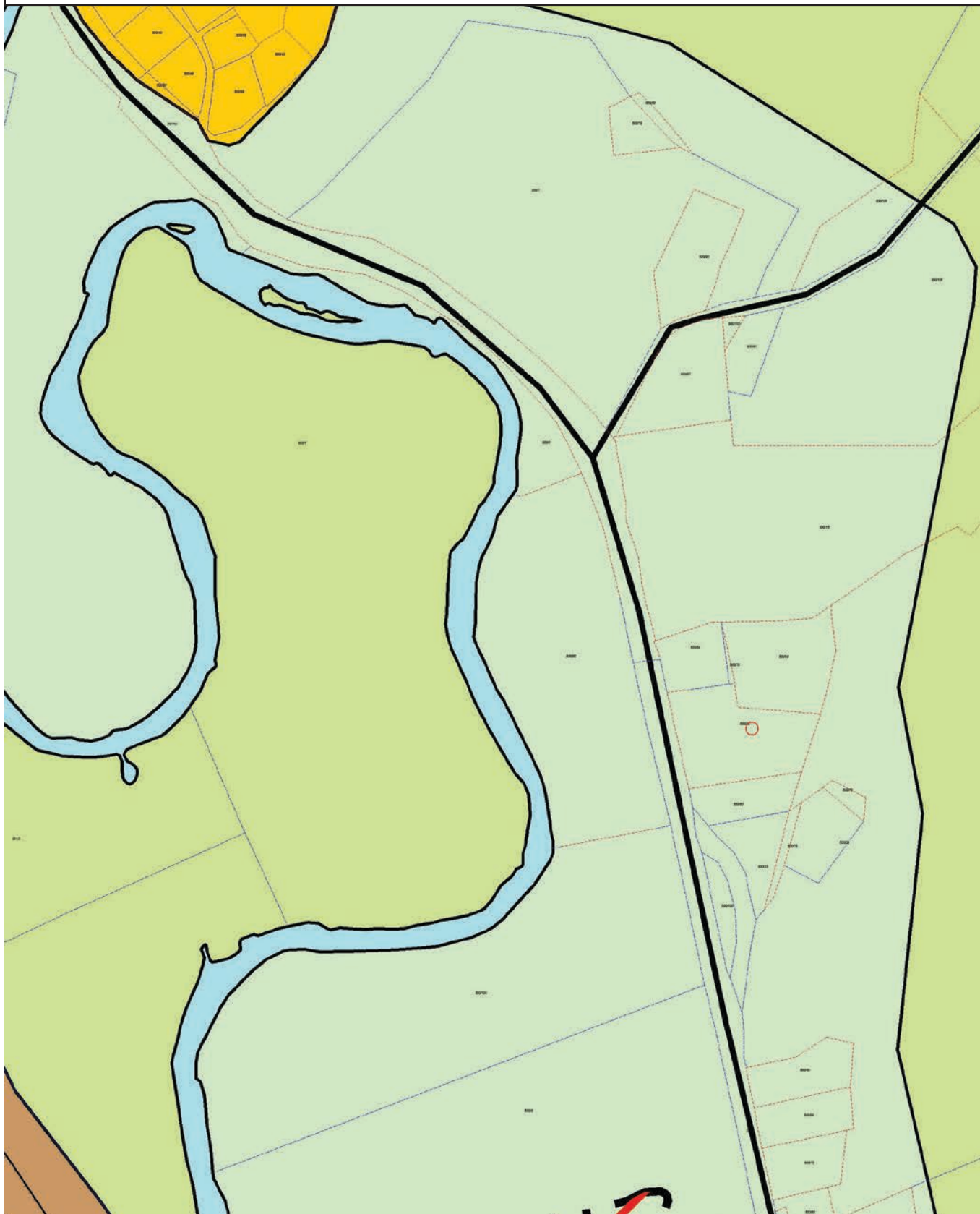
Dato: 27.01.2026

Målestokk: 1:3000








Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.





Koordinatsystem: Euref89 Sone32

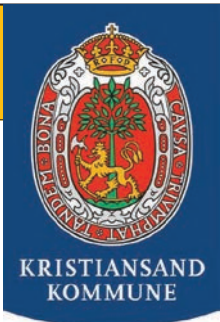


☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Friultsområde - nåværende

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - nåværende
- ✓  Jernbane - nåværende



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

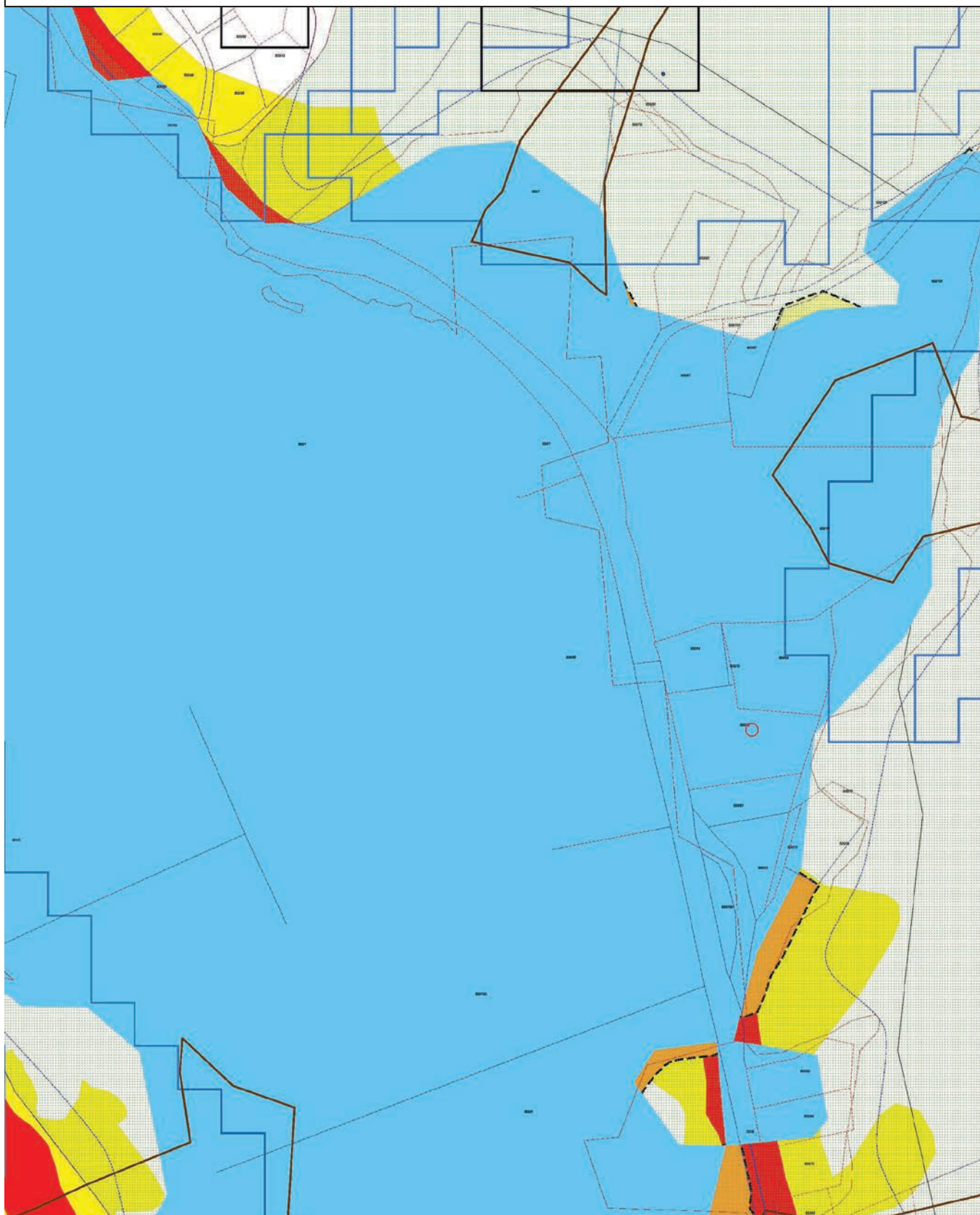
Dato: 27.01.2026

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



### T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingsslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lysendring

### T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygingsflate - Grense
- Utflygingsflate - Grense
- Utflygingsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

### T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

### T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

### T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Køter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

### T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspressvei (nåværende)
- Sykkелеkspressvei (framtidig)

### T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

### T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjøretterførende bekk/lev
- Mullg laks- og sjøretterførende bekk/lev
- Laks- og sjøretterførende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjøretterførende elv
- Mullg laks- og sjøretterførende elv
- Laks- og sjøretterførende vann

### T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

### T7 Fiskeri

- Strandstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gyterfelt - Torsk
- Løsettingsplass
- Rekefelt - Aktive redskap

### T6 Dyrket Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

### T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

### T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

### T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

### t2 kvikkleire\_revidert

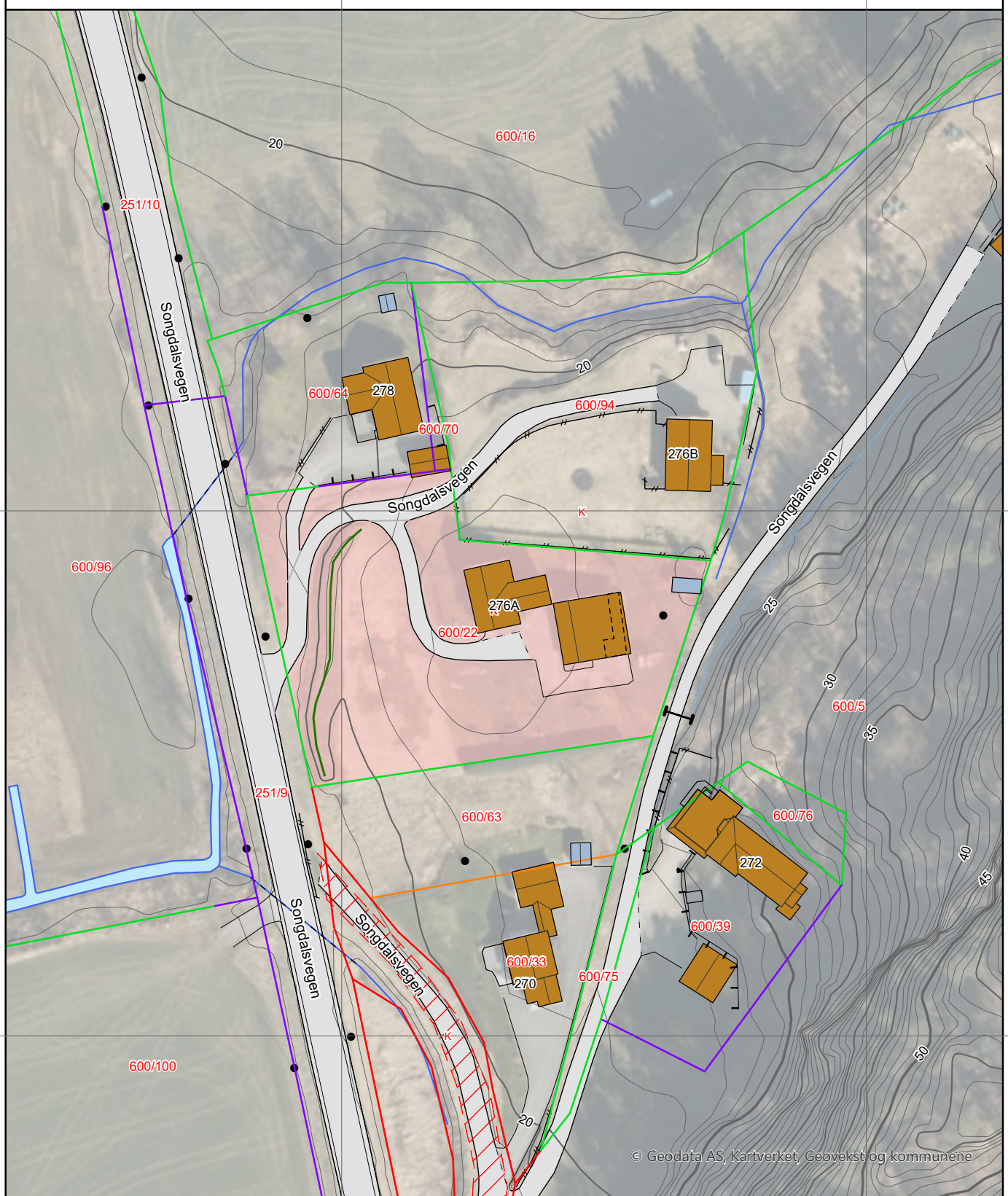
- Marin grense
- Mullg marin leire

### T1 Skred

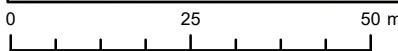
- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



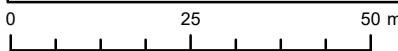
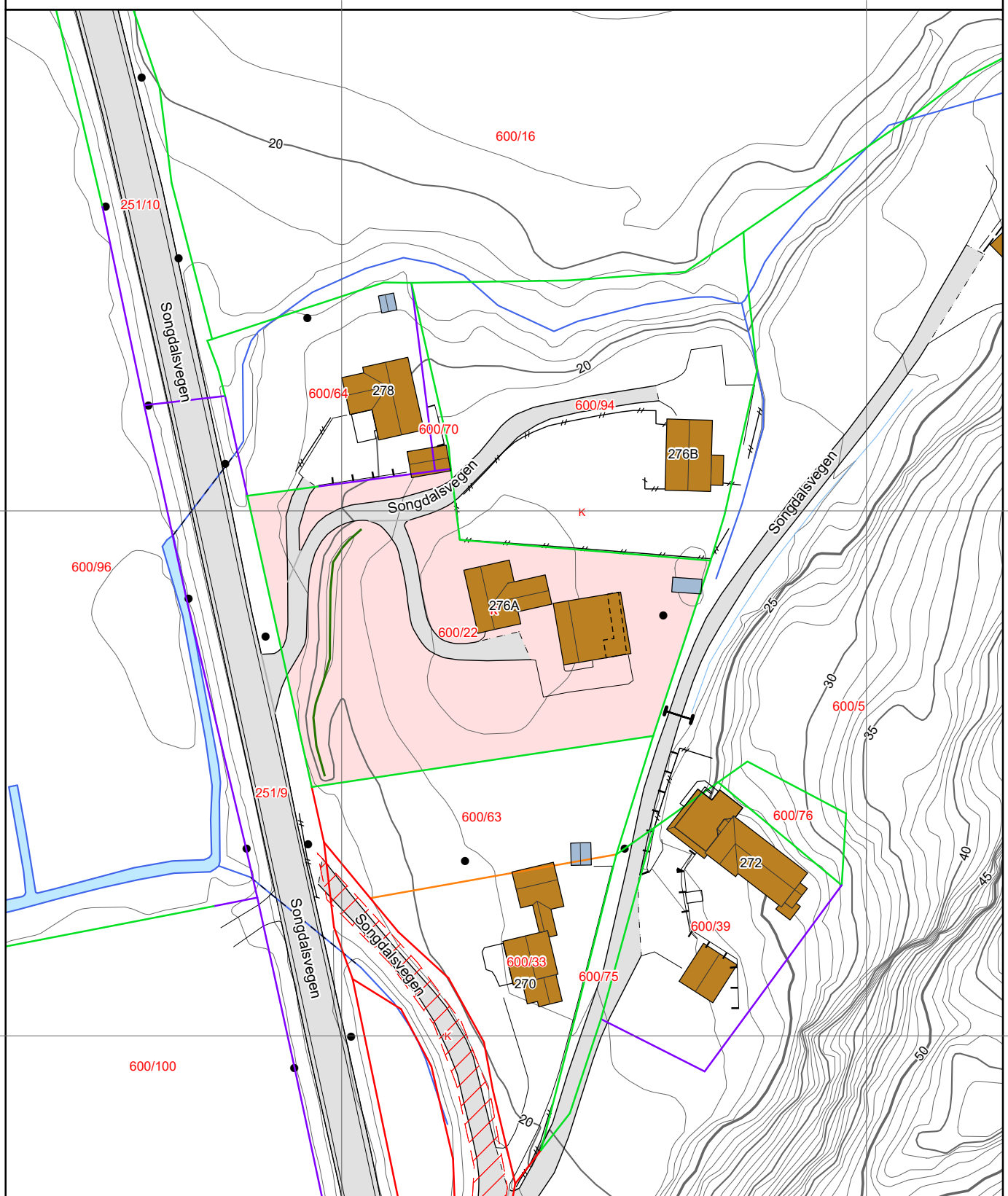
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste










## Tegnforklaring









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

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

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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



Kristiansand  
kommune

Allan Fillip Solberg  
Songdalsvegen 276 A  
4645 NODELAND

Vår ref.:  
BYGG-20/03522-13  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
12.02.2026

## Songdalsvegen 276A 600/22/0/0 - ferdigattest utvidelse av garasje/uthus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 600 / 22 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Allan Fillip Solberg

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 2. februar 2026.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Det er utført mindre vesentlige endringer som ikke er avhengige av endringstillatelse og godkjennes «som bygget». Endringene er innvendige endringer i form av at nedgang gjødselskjeller og hønsehus er endret til garasje, og to boder er slått sammen til én. Videre er et vindu fjernet, og en dør gjort større.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for utvidelse av eksisterende uthus ved påbygg og tilbygg slik det er beskrevet i tillatelse av 24. august 2020.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

### Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på vedtaket, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
41683325

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529









I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i sagsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i 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

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.

# Budskjema



## Eiendom:

Songdalsvegen 276A, 4645 NODELAND. Gnr. 600, bnr. 22 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Evt. forbehold:			

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

## Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

## Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

