

MANDAL

GRØNGJELVEIEN 5, 4514 MANDAL

Innholdsrik og romslig familiebolig på solrik tomt med utsikt mot Skogsfjorden!



Prisantydning: 5 290 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi er stolte av å presentere denne fantastiske eiendommen som kombinerer sentral beliggenhet med enestående utsikt over Skogsfjorden og den vakre kveldssolen. Her bor du i et rolig og idyllisk område med alle nødvendige fasiliteter rett i nærheten. Sentrum er kun en kort spasertur unna, med gang- og sykkelstier som tar deg til skoler, Mandalshallen, Idrettsparken, Furulunden og mye mer.

Denne innholdsrike og romslige familieboligen har alt du trenger. I første etasje finner du en innbydende entré/hall, et moderne wc-rom, gang, bod, 3 soverom, et badrom, et kjøkken med spiseplass og en stor stue med fantastisk utsikt mot Skogsfjorden.

Underetasjen med gang, vaskerom, 3 soverom, badrom, treningsrom og trappebod.

Eiendommen inkluderer også tilhørende garasje.

Velkommen!

Adresse	Grøngjelveien 5
Prisantydning	5 290 000,- + omk.
Omkostning	147 540,-
Totalpris	5 437 540,-
BRA-i/BRA Total	260/291 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1965
Tomt	698 kvm
Soverom	6

Kontaktperson i Exbo

Maiken Skoie
Eiendomsmegler
Telefon: 906 81 815
Mail: ms@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 26 Plantegning
- 28 Egenerklæring
- 34 Tilstandsrapport
- 72 Boligkjøperforsikring
- 74 Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 260 kvm
 BRA - e: 31 kvm
 BRA totalt: 291 kvm
 TBA: 164 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 260 kvm
 BRA-e: 31 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 164 kvmTBA

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Primærrrom: 230 kvm, Bruksareal: 291 kvm, BRA-i: 260 kvm , BRA-e: 31 kvm , TBA: 164 kvm

Underetasje: BRA: 118 kvm, BRA-i: 118 kvm, TBA: 90 kvm

1.etg: BRA: 142 kvm, BRA-i: 142 kvm, TBA: 74 kvm

Garasje: BRA: 31 kvm, BRA-e: 31 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

698 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 698 kvm. Det er i henhold til matrikkelen lite og mindre nøyaktige grenser - ved oppmåling kan avvik forekomme.

Garasje ligger på tomtegrensen, se vedlagt kart i fullstendig salgsoppgave.

Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsplass foran garasje, flere terrasser og flott utsikt mot Skogsfjorden.

Solrik tomt med usjenerte uteplasser, hage med plen, hekk, bed og beplantning, samt noen steinbelagte områder.

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet for deg som vil bo sentralt med fantastisk utsikt over Skogsfjorden og kveldssolen rett inn. Her er det rolig og fint med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Sentrum ligger en kort vei fra eiendommen med gang- og sykkelstier til skoler, Mandalshallen, Idrettsparken, Furulunden mm. Budokka og Skogsfjorden med populære badeområder og freesbee-golfbanen ligger også like ved eiendommen.

Adkomst

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

Innhold

Innholdsrik og romslig familiebolig med entrè/hall, wc-rom, gang, bodrom, 3 soverom, badrom, kjøkken med spiseplass og stor stue med nydelig utsikt mot Skogsfjorden i 1.etg.

Underetasjen med gang, vaskerom, 3 soverom, badrom, treningsrom og trappebod.

Tilhørende frittstående garasje.

Standard

Takstmannens konklusjon: Se tilstandsrapport.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje tilhørende eiendommen - forøvrig på tomten.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Kristian Torland , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av

Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag.
Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

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

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler på begge badrom og vaskerom, vedovn og varmepumpe i stue - forøvrig elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2024

Vann: kr. 1 869,- + forbruk i følge vannmåler kr. 17,16,- pr. m³

Avløp: kr. 2 778,- + forbruk i følge vannmåler kr. 39,70,- pr. m³

Feier: kr. 550,- pr. pipe

Vannmålerleie: kr. 250,- pris kan avvike etter målerens størrelse

Eiendomsskatt: kr. 8 919,-

Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 3 990,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året.

Formuesverdi primær

Kr 1 061 890

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 035 180

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 284 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst:

1964/1976-1/39 Registrering av grunn 04.11.1964

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4205 Gnr:52

Bnr:37

2020/484219-1/200 Omnummerering ved kommuneendring 01.01.2020 00:00

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.05.1965.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 06.02.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynssone H910.

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Grøngjelet vedtatt 26.09.1960 avsatt til kjørevei, boliger og gang/sykkelvei.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

Budgivning

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendighet og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

132 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 290 000,00))

147 540,- (Omkostninger totalt)

5 437 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 147 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 5 500,-, internettannonsering kr 9500,-

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 014,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie

Eiendomsmegler

ms@exbo.no

Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

09.05.2025























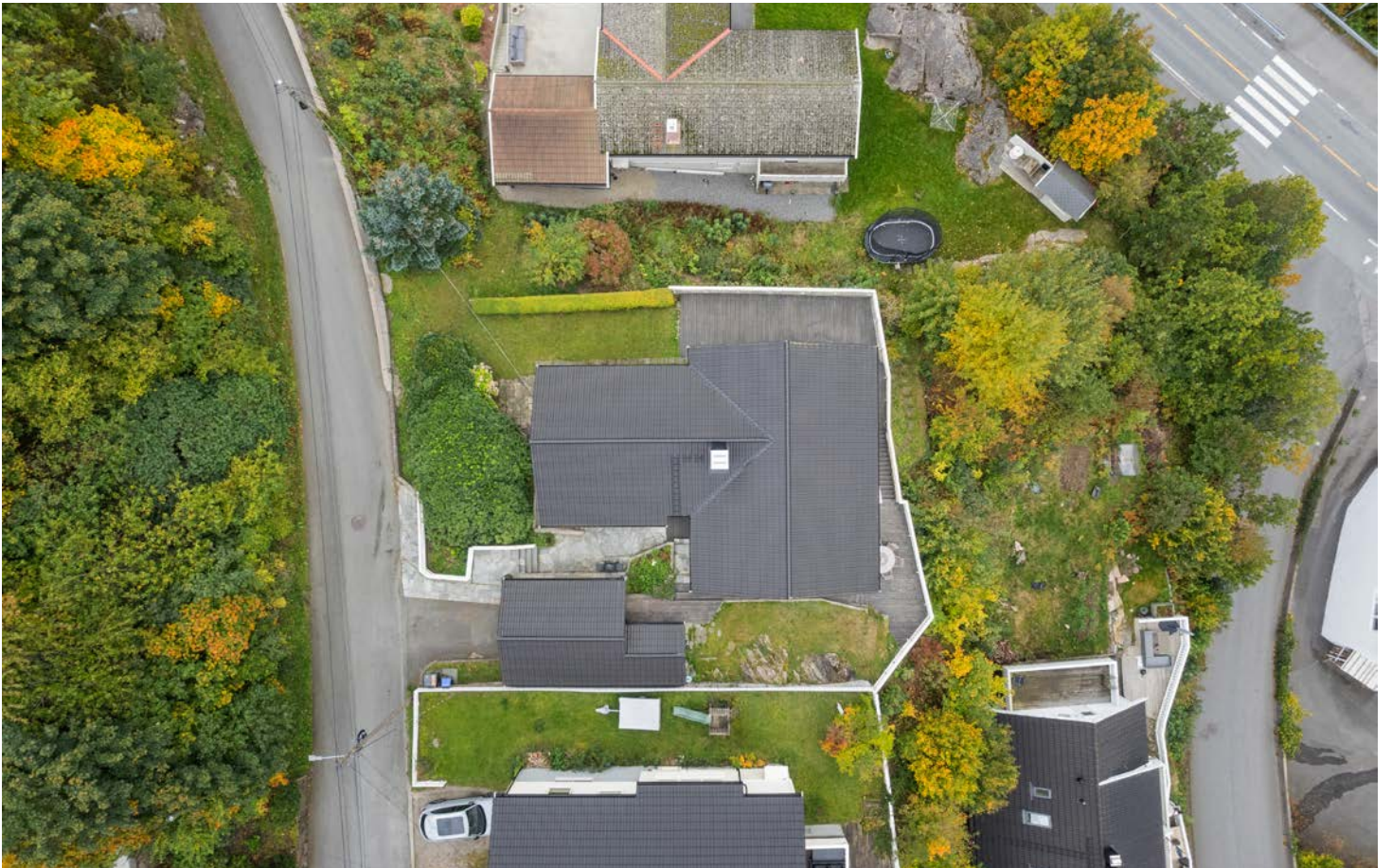














exbo



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



exbo



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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
3240116	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Omestad	Kjersti Tinnen Omestad
Gateadresse	
Grøngjelveien 5	
Poststed	Postnr
Mandal	4514
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	7995339

Document reference: 3240116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved membran test av bad oppe, er det observert lekkasje. Bad benyttes i dag, men vil med oversvømmelse kunne lekke ved sluk. Bad skulle i følge plan renoveres.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hele huset har byttet rørsystem i 2021/2022 av Egeland rør . Vegger lagt av Frøyland bygg og på bad nede er membran/belegg lagt av Gunnar Jakobsen AS Flyting av gulv er utført på dugnad sammen med bekjent, som er faglært. Alt etter det er utført av faglært håndverkere fra firmaene beskrevet over.

Arbeid utført av

Frøyland Bygg, Egeland rør og Gunnar Jakobsen AS.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er nytt på bad nede og på vaskerom nede.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele huset har byttet rørsystem til rør i rør i 2022.

Arbeid utført av

Egeland rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen kjente problemer etter 2007. I 2007 ble det oppdaget noe fukt i bakre del av gulv på treningsrom i kjeller. Hele rommet ble renoveret og nye gulv støpt. Drenering bak hus ble gravd ned og det ble lagt bølge plast utenpå mur. Utført av firmaet: Gustav Olsen AS Vegger og tak på samme rom (treningsrom), ble byttet i 2021/2022 grunnet oppussing/renovering, uten at Frøyland Bygg fant noen fukt skader.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mangler rist foran garasje. Vann renner inn til sluk i garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevhet i gulv oppe i soveromsdel. Noen sprekker i grunnmur på soveromsdel nede, som er tettet etter anbefaling, med Hei'di og malt over.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen skadedyr etter tilnærmet totalrenovering av kjeller og gulv mellom kjeller og 1.etg. Det ble i 2020 funnet skadedyr i mellomgulvet kjeller/1 etg. Frøyland bygg har revet, sanert og bygget opp på ny. Samt tettet alle potensielle tilførselsveier for skadedyr. Gulv mellom kjeller og 1.etg har byttet isolasjon i hele huset. Gulvene i kjellerstue/soverom, bad og gang mellom disse er støpt på ny og varmekabler lagt. "Krypkjeller under yttergang /innerste del av kjøkken er støpt/slammet igjen for ekstra sikring av M. Ø. Anlegg og Betong AS. Vegger i kjeller er tatt ned og sjekket og bygget opp på ny. Gulv byttet på kjøkken, Stue og ganger er byttet i 2022.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap og alle kurser til 3 soverom, bad ganger, og del av stue, samt hele kjelleretasjen ble byttet i 2021-2023. Koblingsbokser og stikkontakter er nye i ca. 80% av huset av Sørlandets elektro. Sikring for elbil er lagt opp, men lader ikke monteret. Sikringsskap og alle kurser til Kjøkken og deler av stuen, ble byttet i 2012. Lagt inn 3-fas til koketopp, av Elektro sør.
Arbeid utført av	Sørlandets elektro og Elektro sør

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Branntilsyn år ca. 2017 EI-tilsyn år ca. 2015 (Men er nå renovert med nytt anlegg)
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

- 15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak er byttet hus og garasje av Snekker Odd Johnsen Terrasse nede er bygget av snekker firma før vårt eie, men i senere tid vatret/rettet opp av nåværende eier.
Arbeid utført av	Snekker Odd Johnsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Montering av garasjeport
-------------	--------------------------

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabo har bygd sommerstue mindre enn 4 meter fra eiendoms grense. Men ekstra brannsikret denne for at det ikke skal forhindre utbygging på egen tomt. Dette ligger med i naboens søknad til kommunen.

Document reference: 3240116

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Omestad	1cb87f6ab68e0208006b4a 02dfb3b7ce642d1cd3	13.11.2024 20:02:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Tinnen Omestad	cfd69b8639565f8d987af35 a8b91dd73006c6a62	13.11.2024 20:04:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 3240116

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

Grøngjelveien 5 4514 MANDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

BRA: 260 m²

BRA-i: 260 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24011>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tegn på fukt i kjelleren etter hulltaking utført. Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast annet enn ved ny knotteplast baksiden av bolig bak treningsrommet. Det er og fall på terreng inn mot boligen som fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak

Pga svikt må det anbefales at drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes hvor den er fra byggeår. Vedørende hvor anlagt ny knotteplast bør man gjennomføre en ytterligere kontroll for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte da det vil være forholdsmessig kostbart å utbedre her igjen. Kostnad settes ny drenering, oljetanken bør og da fjernes/saneres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Støttemur

Oppsummering

TG3 gis støttemurer da muren ned til underetasjen mangler rekkverk for for personsikring. Videre er muren i front skidd ut, eier opplyser om at den har vært slik i dems eie. Rekkverket på baksiden av tomten har og avvik i form av råtne bord.

Av øvrige avvik er det registrert lave rekkverk samt for store åpninger i rekkverk over 10 cm stedvis.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Videre bør det påregnes å etablere støttemurer mot muren på framsiden av boligen. Eier opplyser om allerede anlagt 3 stk. murer med armeringsjern som er klargjort for avstivning/annen støttemur. Etter opprett bør man gå over rekkverk anlagt på muren. Videre må man gå over råteskadet rekkverksbord. Kostnad settes noe høyt grunnet avstivning.

Gå ellers over øvrige rekkverk, for å lukke avviket helt må dette heves til 100cm etter dagens krav for god personsikring.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt to hulltakinger, henholdsvis gang ved trapp samt treningsrom. Fuktmålinger her viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. I gangen er det og registrert feil utførelse med plast og forhudningspapp noe som øker risikoen for magasinerer av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Etter krav bør alt av organiske materialer mot murflater fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Kostnad er gitt dette.

Ut ifra at treningsrommets yttervegg har fått anlagt nye knotteplast/drenering i 2008 vil det være naturlig å undersøke/kartlegge skadeomfanget noe mer før utbedring. Rommet her samt vaskerommet har og fått anlagt Heidi membran type på vegg før plating av vegger, dette vil holde bedre på fuktigheten men er nå svekket. Grunnet nyere overflater vil det kunne anbefales å anlegge noen flere hull for installering av avfukter for å holde underetasjen tørrere i en periode før en evt, utbedring av drenering sett kostnadmessig selv om utbedring anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet om takkonstruksjonen tåler det.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på over 3cm, 1 etasjen hovedsakelig i eldre del med soverommene. Underetasjen er rettere men kjellerstuen/soverommet har tilfarergulv og er av eldre dato. Knirk registreres og stesvis rundt omkring i boligen samt gulvet ved gang fra hall 1 etasjen svaier litt ved døren. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Toalettrom

Oppsummering

TG3 er gitt etter NS krav da rommet mangler ventilering utover åpning av skyvedør

Av øvrig avvik registreres det at det kunne vært anlagt en sprutsikkerplate bak vask.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Fuktbestandig plate bak vask bør vurderes etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Det mangler rekkverk i trappens nedre del.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmesentral

Oppsummering

TG3 er gitt etter krav da det er etablert oljetank på eiendommen som ikke er sanert. Ved pålegg fra kommunen/kontroll av brannvesen vil man måtte beregne å fjerne/sanere denne.

Det er og en varmepumpe i boligen fra 2017 installert, sist service utført i 2020. Service bør påregnes for god holdbarhet.

Anbefalte tiltak

Sanering/fjerning av oljetank må påregnes i fremtiden. Kostnad er satt noe høyt da tanken er beliggende på øvre del av tomten, og med tanke på å kun sanere den. Ved sanering av tanken i sammenheng med utbedring av drenering, vil kostnaden bli betydelig lavere.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold på varmepumpen. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG3 gis da det er tilnærmet flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet ved døråpning ytterdør.

Ved dør gang er det 1cm oppkant på belegget, noe lite mot krav men tilfredsstillende ut ifra bruk av rom.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, eier har og anlagt fuge langs foringer ytterdør for bedre vannsikkerhet men TG3 settes etter krav da det vil kunne være fare for at lekkasjer. Ut ifra alder på rommet samt at avviket er ved ytterdøren er ikke videre utbedring nødvendig slik jeg ser det. Rommet fungerer med avviket, ved behov anlegg vannstopper.

Til informasjon har betongdekket en del hulrom, men dette er trolig etter ny støp og skal i utg. ha lite betydning.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad 1 etasjen

Oppsummering

Badet må påregnes renoveret for å tåle dagens bruk grunnet alder, manglende tettesjikt, lukt m.m.

Fliser på gulv lagt i 2008 men disse er lagt på eldre flis uten membran. Våttapet vegger.

Rommet er innredet med dusjkabinett, vask med innredning, øvrig innredning, toalett. Elektrisk vifte, tilluft dør.

Det er lagt klart nytt rør i rør opplegg.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelser og avskallinger av puss i grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2 gis da det mangler håndløpere i støpt trapp. Videre er rekkverk anlagt lavt i forhold dagens krav på 100cm. Avvikene utgjør mindre personsikkerhet enn dagens krav. Videre er det registrert skjevheter i dekkene, platting ved ing. parti gynger når man går på det. Det er stedvis sprekker og hulrom ved skiferlagt plattinger. Terrassebord og rekkverk vil og måtte påregnes vedlikeholdt da det er registrert noe flass samt sprekker m.m. Balkongen innerste bord som er ribbet må festes.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Overflatebehandling må påregnes.
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Videre mangler kjellervinduet tetting mot mur utvendig. Eldre vinduer/dører flasser noe i malingen samt det er stedvis kondensmerker innsiden. Baderomsvinduet i 1 etasjen har og svertesopp, vask vekk/bytt ut fugen. Vinduer/dører tar og stedvis i mot karm. Innerdørene er funnet i bra stand med normal slitasje/merker. Terrassedøren kjøkken er noe vanskelig å låse. Det er og en forhøyet gulvlist ved døren som ikke er kuttet av.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
De eldre vinduer/dører må påregnes skiftet på sikt grunnet oppnådd alder og fare for punktering m.m.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er hovedsakelig funnet i bra stand og er av eldre impregnert kvalitet som har bedre levetid enn dagens. TG2 gis da det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Det er hovedsaklig kun luftet bak overbord, stedvis er åpningen tettet med muselekt. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør etter krav foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Hold overflater under oppsyn og normalt vedlikehold av fasader i form av vask/skraping og maling må påregnes.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Øverste loftet er i sin helhet funnet i bra stand ut ifra alder på befaring. Loftets hoveddel er besiktiget, øvrig kun fra åpninger. TG2 gis da konstruksjonen er noe lite luftet da isoleringen går imot undertaket/bordtaket, videre mangler det ventil i 1 gavl samt det er registrert misfarging/hvitsopp på bordtakets overflater stedvis. Misfarging i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom, nærliggende vakumventil samt manglende ventiler av øverste loftet. Det er og en del fuktmerker/skjolder i bordtaket på øverste loftet, det måles ingen fukt og forholdene vurderes å være gamle forhold, dette og ettersom tekkingen er ny i 2019.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Vurder å før lufting kloakk over tak.
Øverste loftet må holdes under jevnlig tilsyn.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2 er gitt da feieluken mangler ubrennbar plate i kjeller. Ildsteinen i vedovnen har og startet å sprekke noe. Videre er pipen i bruk en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Til informasjon er pipen ved terrassedør kjøkken ikke i bruk, under omlegging tekking i 2019 ble denne blendet.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran feieluken bør etableres/være tilgjengelig. Denne skal være minimum 30x320 cm utenfor ilegget (døren). Ny ildstein må på sikt etableres.

På grunn alder vil det kunne pålegg om installering av rør i pipen ved ny kontroll. Tilsyn utført i 2018 sist uten videre anmerkninger men dette er skjerpet inn i nyere tid, og rør må påregnes i fremtiden.

Ved ønske om bruk av den andre pipen må fagkyndig og brannvesen kontaktes.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da deler av avløpsanlegg av plast er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Videre er kloakk ikke luftet over tak, men er luftet med vakumventil.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Vurder utskifting av stikkledning ved omlegging drenering.

Ved kloakk lukt bør man føre lufting kloakk over tak fra øverste loftet.

Vannledninger

Oppsummering

Alt av innvendige rør er skiftet i 2022 til rør i rør.

TG2 er kun gitt eldre stikkledning samt etter modernisering av vannrør burde man ha etablert vannstopper eller synliggjøring av en evt. lekkasje til inntak vann som er skjult veggskap vaskerom.

Nyere anlegg har ingen videre avvik registrert, boligen er påkoblet kommunalt nett. Stoppekran, vannmåler og fordelerskap rør i rør er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vurder utskifting av stikkledning ved omlegging drenering. Vannstopper tilknyttet inntak vann bør vurderes.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det elektriske anlegget er gjennomgått i 2022 til 2024 og 80% er skiftet ut. Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider utført. Det er og klargjort for installering av el-bil lader tilknyttet garasjen. TG2 gis kun gjenstående eldre deler samt eier opplyser om at varmekabler på bad underetasjen ikke ble skiftet ut under moderniseringen. Kun ved behov gjennomfør tilsyn.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu men mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Bo deg inn og vurder behovet for anlegning av klaffventiler på yttervegger i rom uten ventilering annet enn åpning vinduer.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Det er ingen synlige tegn på fukt i rommet men ut ifra at dreneringen er svekket vil det måtte påregnes fukt i bakenforliggende konstruksjon selv om det er blitt smurt Heidi membran typ på yttervegger ved renoveringen.

Anbefalte tiltak fukt

Ut ifra alder på rommet bør man vurdere å anlegge ett par hull på vaskerommets vegger for å tørke ut av konstruksjonen samt for å holde den under oppsyn. Dette i stedet for å fjerne overflater, men ved mye svikt vil veggflater mot yttervegger kunne måtte påregnes åpnet. Se og punkt drenering og rom under terreng for mer.

Våtrom: Bad underetasjen

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med avviket, men mindre vann vil bli stående etter bruk. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Elektrisk vifte anlagt men rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Diverse overflater

Oppsummering

Det er registrert noe gjenstående arbeider på listverk, videre er det ett par plasser som i bod 1 etasjen hvor gulvlisten ikke dekker enden av gulvet.
Boligen har ikke utført radonmåling eller radontetting som normalt etter alder.

Anbefalte tiltak

Mindre slutføringer må påregnes ved behov.
Radonmåling kan anbefales utført og evt. tiltak vurderes derfra ved høye målinger.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Treningsrommets takhøyde er stedvis under 2m (1,96m), vinduer slipper og inn for lite lys, rommet vil i utg. ikke være godkjent til varig opphold selv om rommet er søkt godkjent hos kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.10.2024

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Geir Omestad
Navn: Kjersti Tinnen Omestad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kristian Torland Telefon: +4799276076
Firma: Lindesnes Takst AS Epost: kristian@lindesnestakst.no
Adresse: Doneheia 104, 4516 Mandal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og Byggmester med over 20 års erfaring fra nybygg, restaurering og kontroll av våtrom/lufttetthet.

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besikket, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Garasjen med dets bod er kun arealmålt og er ikke tilstandsvurdert. Avvik på enkelt beskrivelse og tilstand vil forekomme. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Grøngjelveien 5, 4514 Mandal

Kommunenr:	4205	Gårdsnr:	52	Bruksnr:	284	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 1965 - Enebolig med grunnmur i underetasjen av pussede betongblokker. Ringmur og dekke av støp. Boligen er videre oppført i trekonstruksjon og vegger er kledd med stående kledning samt mindre deler liggende. Taket er utført som saltak med takstein som takteking. Isoleringen er for det meste av eldre standard mot yttervegger/tak. Innvendig er det blitt lagt ny isolering flere steder inkl. etasjeskillere. Innvendige overflater består for det meste av laminatgulv og belegg på gulvene. Vegger hovedsakelig tapetserte/malte og panelte, takene med takess eller malte. Takhøydene varierer, i underetasjen ca. 1,96 til 2,44. 1 etasje ca. 2.4m hvor flat himling.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i etablert boligfelt ved Grøngjelet på Oksevollen i Mandal. Tomten er flott opparbeidet med tilhørende garasje og ligger solrikt til med fin utsikt utover Skogsfjorden. Området tilbyr nærhet til skole, barnehage, turområder, sjø, Mandal sentrum samt kollektivtransport b.l.a.

Boligen er opprinnelig oppført i 1965, ble bygget på i 1978 med større stue og kjøkken, men er blitt betydelig påkostet i 2019 til 2022. Det nevnes, ny takteking, bad og vaskerom. Videre er de fleste øvrige rom og da blitt modernisert i form av nye gulv/vegger/tak. 80% av elektrisk anlegger skiftet samt rør i rør i hele boligen. Romslig kjøkken fra Aubo er og satt inn i 2022, er for øvrig fra 2012 men fremstår tilnærmet nytt. Overflatene på boligen både innvendig og utvendig fremstår herav i bra stand ut ifra dets varierende alder, og de eldre overflater har normal bruksslitasje. Stedvis må det påregnes noe vedlikehold/modernisering av de eldre overflater. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterlige kommentert i rapport:

TG3:

- Dreneringen er stedvis skiftet men deler er eldre og det er avvik etter hulltaking utført i underetasjen.
- Støttemurer har avvik.

- Det er nedgravd oljetank på eiendommen som ikke er i bruk.
- Det mangler snøfangere på taket.
- Etasjeskillet og trapp med normale avvik ut ifra alder og krav.
- Wc-rommet mangler ventilering.
- Bad 1 etasjen grunnet alder overflater.
- Vaskerommet har avvik mot krav men fungerer med avviket.

TG2:

- Grunnmur, terrasse/balkong/plattinger og yttervegger har normale avvik.
- De eldste vinduer/dører med avvik hovedsakelig grunnet alder.
- Øverste loftet med dets konstruksjon med avvik etter alder.
- Ildsted med avvik grunnet eldre teglsteinspipe b.l.a.
- Det er mindre deler gjenstående vvs og el anlegg som har avvik grunnet alder og krav.
- Eldre gjenstående deler VVS anlegg samt EL-anlegg grunnet alder og krav.
- Ventilering i boligen med avvik mot krav.
- Bad underetasjen med avvik mot krav samt vaskerom har noen øvrige avvik etter krav.
- Diverse slutføringer gjenstår.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig enebolig som er betydelig påkostet i de senere år.
- 5 soverom, kjellerstue/soverom, 2 bad, vaskerom, treningsrom, wc-rom, romslig stue og kjøkken.
- Solrik tomt med flott utsikt og flere lune og gode uteplasser.
- Oppvarming med vedovn, varmekabler samt varmepumpe.
- Attraktivt område.
- Garasjen og utvendig bod er ikke tilstandsvurdert. Garasjen har noen avvik. Se beskrivelse.

Rapporten må leses i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail. Lykke til på visning!

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1978	Bygget ut boligen i 1978. Kjellerstuen/soverom modernisert noe rundt 2000. Satt inn ny	Nei
-	port og dør i garasjen. 2005. Gravd ut bak treningsrommet, lagt knotteplast. 2008 Bad	
2014	1 etasjen, lagt nye fliser på topp av eldre, ny våtromstapet. 2008 Vedovn installert. Eier opplyser.	
2017-2024	Ny takteking med renner/nedløp 2019. Varmepumpe satt inn i 2017, service 2020. I 2022 ble det foretatt større endringer og arbeider i boligen. De fleste overflater er da blitt malt opp/skiftet og det er blitt anlagt nye gulv, vegger og takplater flere plasser. Badet i underetasjen er tatt samt alt av rør opplegget er skiftet ut til rør i rør. 80% av det elektriske anlegget er trukket om og lagt nytt. I underetasjen ble det og støpt nye gulv samt lagt varmekabler i flere rom. Vaskerommet ble og da renoveret. Etasjeskillet ble og fra hall og ut stue/kjøkkenen tatt opp og det er lagt ny isolering og plater. Ble tatt fra underetasjen i øvrig deler. Treningsrommet og vaskerommet ble påført Heidi membran før dekkning av plater. Kjøkkenet som ble installert i 2022 er originalt fra 2012. Boden tilknyttet garasjen er og blitt utbedret rundt 2022 med isolering, baderomplater og beleg. Taktekingen er og fra 2019. I 2024 er det blitt foretatt en del slutføringer med elektro arbeider m.m. Nytt glass skiftet terrassedør. Eier opplyser og kan fremlegge dokumentasjon på arbeider gjort/utført. Deler av dokumentasjonen er fremlagt til undertegnede.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	260	260	0	0	164
Garasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	291	260	31	0	164

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	118	118	0	0	90
1. etasje	142	142	0	0	74
Totalt m²	260	260	0	0	164

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	118	113	5	Gang, vaskerom, gang, 2 soverom, bad, soverom/kjellerstue, treningsrom.	Trappebod.
1. etasje	142	137	5	Entre/hall, wc-rom, gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	260	250	10		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	31	0	31	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	31	0	31		Garasje 24m². Bod 7m².
Totalt m²	31	0	31		

Kommentar til arealberegning

Trappehullet er medregnet arealet. Boligen er noe vanskelig å måle. Arealet vil derfor kunne avvike noe mindre.

Del av treningsrommets innhukk har lav takhøyde men er medregnet i arealet. Innhukket utgjør 1,4m².

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme, arealet er kun enkelt oppmålt. Heller og deler av skifer samt betongtrapp ned til under etg. er medregnet. Terrassen utgjør ca. 70m² i underetasjen. Balkong stuen 12m² 1 etasjen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Støpt såle med betong blokker som er pusset som grunnmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baksiden bak treningsrommet er gravd ut og det er anlagt knotteplast i 2008. Kryp kjeller er fylt/støpt igjen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tegn på fukt i kjelleren etter hulltaking utført. Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast annet enn ved ny knotteplast baksiden av bolig bak treningsrommet. Det er og fall på terreng inn mot boligen som fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga svikt må det anbefales at drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes hvor den er fra byggeår. Vedørende hvor anlagt ny knotteplast bør man gjennomføre en ytterligere kontroll for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte da det vil være forholdsmessig kostbart å utbedre her igjen. Kostnad settes ny drenering, oljetanken bør og da fjernes/saneres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Støps såle med betong ringmur og betong blokker som er pusset som grunnmur.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell

Type grunnmur i kjeller	Betong
Betongblokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelser og avskallinger av puss i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostsprenng, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støpte støttemurer, stedvis med skifer/stein i støp.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
TG3 gis støttemurer da muren ned til underetasjen mangler rekkverk for personsikring. Videre er muren i front sklidd ut, eier opplyser om at den har vært slik i dems eie. Rekkverket på baksiden av tomten har og avvik i form av råtne bord. Av øvrige avvik er det registrert lave rekkverk samt for store åpninger i rekkverk over 10 cm stedvis.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres. Videre bør det påregnes å etablere støttemurer mot muren på framsiden av boligen. Eier opplyser om allerede anlagt 3 stk. murer med armeringsjern som er klargjort for avstivning/annen støttemur. Etter opprett bør man gå over rekkverk anlagt på muren. Videre må man gå over råteskadet rekkverksbord. Kostnad settes noe høyt grunnet avstivning. Gå ellers over øvrige rekkverk, for å lukke avviket helt må dette heves til 100cm etter dagens krav for god personsikring.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasjen er innredet for boligformål.	

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det meste av arbeider gjort er utført i 2022, samt mindre deler i 2008 samt rundt 2000. I 2022 er det blitt støpt nye gulv, alt av vegger/tak er nytt inkl. isolering opp mot etasjeskillet. Videre er det meste av elektro skiftet. Kun mindre deler i kjellerstuen er fra 2000 tallet eller eldre.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er foretatt to hulltakinger, henholdsvis gang ved trapp samt treningsrom. Fuktmålinger her viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. I gangen er det og registrert feil utførelse med plast og forhudningspapp noe som øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etter krav bør alt av organiske materialer mot murflater fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Kostnad er gitt dette. Ut ifra at treningsrommets yttervegg har fått anlagt nye knotteplast/drenering i 2008 vil det være naturlig å undersøke/kartlegge skadeomfanget noe mer før utbedring. Rommet her samt vaskerommet har og fått anlagt Heidi membran type på vegg før plating av vegger, dette vil holde bedre på fuktigheten men er nå svekket. Grunnet nyere overflater vil det kunne anbefales å anlegge noen flere hull for installering av avfukter for å holde underetasjen tørrere i en periode før en evt, utbedring av drenering sett kostnadsmessig selv om utbedring anbefales.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Balkong, trapp og terrasse/verandaer i trekonstruksjon av impregnert trevirke. Plattinger og trapp av støp, heller samt skiferlagt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Veranda og plattinger er stedvis blitt bygget på noe i ettertid. Sist rundt 2008 med veranda/platting baksiden.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

TG2 gis da det mangler håndløpere i støpt trapp. Videre er rekkverk anlagt lavt i forhold dagens krav på 100cm. Avvikene utgjør mindre personsikkerhet enn dagens krav.

Videre er det registrert skjevheter i dekkene, platting ved ing. parti gynger når man går på det. Det er stedvis sprekker og hulrom ved skiferlagt plattinger.

Terrassebord og rekkverk vil og måtte påregnes vedlikeholdt da det er registrert noe flass samt sprekker m.m.

Balkongen innerste bord som er ribbet må festes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer/dører med 2-lags glass hovedsakelig.

Innerdører utført slette og 3 speils.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flere av vinduer/dører er skiftet i perioden 2010 til 2021. Terrassedøren ut fra kjøkken glass skiftet 24.

Øvrig er av eldre dato.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Videre mangler kjellervinduet tetting mot mur utvendig. Eldre vinduer/dører flasser noe i malingen samt det er stedvis kondensmerker innsiden. Baderomsvinduet i 1 etasjen har og svertesopp, vask vekk/bytt ut fugen. Vinduer/dører tar og stedvis i mot karm. Innerdørene er funnet i bra stand med normal slitasje/merker. Terrassedøren kjøkken er noe vanskelig å låse. Det er og en forhøyet gulvlist ved døren som ikke er kuttet av.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

De eldre vinduer/dører må påregnes skiftet på sikt grunnet oppnådd alder og fare for punkteringer m.m.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Hovedsakelig stående kledning med mindre deler liggende.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Under ombyggingen i 1978 er det meste av fasader skiftet. Det er og gjennomført en musetetting i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledningen er hovedsakelig funnet i bra stand og er av eldre impregnert kvalitet som har bedre levetid enn dagens. TG2 gis da det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Det er hovedsaklig kun luftet bak overbord, stedvis er åpningen tettet med muselekt. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etter krav foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Hold overflater under oppsyn og normalt vedlikehold av fasader i form av vask/skraping og maling må påregnes. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Konstruksjonen er oppbygd med plassbygde sperrer. Bordlagt stedvis på loftet.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Øverste loftet er i sin helhet funnet i bra stand ut ifra alder på befaring. Loftets hoveddel er besiktiget, øvrig kun fra åpninger. TG2 gis da konstruksjonen er noe lite luftet da isoleringen går imot undertaket/bordtaket, videre mangler det ventil i 1 gavl samt det er registrert misfarging/hvitsopp på bordtakets overflater stedvis. Misfarging i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom, nærliggende vakumventil samt manglende ventiler av øverste loftet. Det er og en del fuktmerker/skjolder i bordtaket på øverste loftet, det måles ingen fukt og forholdene vurderes å være gamle forhold, dette og ettersom tekkingen er ny i 2019.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres. Vurder å før lufting kloakk over tak. Øverste loftet må holdes under jevnlig tilsyn.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2019 skiftet i sin helhet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner/nedløp funnet i bra stand.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er utført med plassbygde sperrer. Det er anlagt bordtak som undertak med papp som undertekking. Inspisert fra bakken og øverste loft.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med betongstein, det er brukt papptekking som undertekking. Taket er besiktiget fra bakken og øverste loft.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2019 ny tekking.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekkingen med dets pipehatt fremstår i bra stand.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet om takkonstruksjonen tåler det.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Underetasjens gulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på over 3cm, 1 etasjen hovedsakelig i eldre del med soverommene. Underetasjen er rettere men kjellerstuen/soverommet har tilfarergulv og er av eldre dato. Knirk registreres og stesvis rundt omkring i boligen samt gulvet ved gang fra hall 1 etasjen svaier litt ved døren. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element, Tegl
Teglsteinspipe i bruk. Pusset. Leca pipe fjernet over tak, ikke i bruk.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
TG2 er gitt da feieluken mangler ubrennbar plate i kjeller. Ildsteinen i vedovnen har og startet å sprekke noe. Videre er pipen i bruk en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Til informasjon er pipen ved terrassedør kjøkken ikke i bruk, under omlegging tekking i 2019 ble denne blendet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran feieluken bør etableres/være tilgjengelig. Denne skal være minimum 30x320 cm utenfor illegget (døren). Ny ildstein må på sikt etableres.

På grunn alder vil det kunne pålegg om installering av rør i pipen ved ny kontroll. Tilsyn utført i 2018 sist uten videre anmerkninger men dette er skjerpet inn i nyere tid, og rør må påregnes i fremtiden.

Ved ønske om bruk av den andre pipen må fagkyndig og brannvesen kontaktes.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkken med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, kaffemaskin og mikrobølgeovn. Glassplater anlagt på vegg bak vask og steketopp. Vannstopper anlagt.

Kjøkkenet fremstår i pen stand ut ifra alder og er romslig inklusive øy som er anlagt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Treningsrommets takhøyde er stedvis under 2m (1,96m), vinduer slipper og inn for lite lys, rommet vil i utg. ikke være godkjent til varig opphold selv om rommet er søkt godkjent hos kommunen.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Ja

Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?

Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering avtoalettrom

TG-3

TG3 er gitt etter NS krav da rommet mangler ventilering utover åpning av skyvedør
Av øvrig avvik registreres det at det kunne vært anlagt en sprutsikkerplate bak vask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Fuktbestandig plate bak vask bør vurderes etablert.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp med beleg i trinn. Nytt glassrekkverk som rapo.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det mangler rekkverk i trappens nedre del.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? 2022 er noe blitt skiftet.	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG2 er gitt etter krav da deler av avløpsanlegg av plast er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Videre er kloakk ikke luftet over tak, men er luftet med vakumventil. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Vurder utskifting av stikkledning ved omlegging drenering. Ved kloakk lukt bør man føre lufting kloakk over tak fra øverste loftet.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Innvendige vannrør skiftet i 2022.	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Alt av innvendige rør er skiftet i 2022 til rør i rør. TG2 er kun gitt eldre stikkledning samt etter modernisering av vannrør burde man ha etablert vannstopper eller synliggjøring av en evt. lekkasje til inntak vann som er skjult veggskap vaskerom. Nyere anlegg har ingen videre avvik registrert, boligen er påkoblet kommunalt nett. Stoppekran, vannmåler og fordelerskap rør i rør er plassert på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vurder utskifting av stikkledning ved omlegging drenering. Vannstopper tilknyttet inntak vann bør vurderes.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at 80% av boligen har fått nytt anlegg i 2022 til 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget er gjennomgått i 2022 til 2024 og 80% er skiftet ut. Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider utført. Det er og klargjort for installering av el-bil lader tilknyttet garasjen.

TG2 gis kun gjenstående eldre deler samt eier opplyser om at varmekabler på bad underetasjen ikke ble skiftet ut under moderniseringen. Kun ved behov gjennomfør tilsyn.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

2017 varmpumpe installert.

Når var siste service på anlegget?

2020

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
------------------------------------	----

Oljetank plassering	Nedgravd
---------------------	----------

Er det pålegg om sanering?	Ja
----------------------------	----

Har oljetank lekkasjesikring?	Nei
-------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral**TG-3**

TG3 er gitt etter krav da det er etablert oljetank på eiendommen som ikke er sanert. Ved pålegg fra kommunen/kontroll av brannvesen vil man måtte beregne å fjerne/sanere denne.

Det er og en varmpumpe i boligen fra 2017 installert, sist service utført i 2020. Service bør påregnes for god holdbarhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sanering/fjerning av oljetank må påregnes i fremtiden. Kostnad er satt noe høyt da tanken er beliggende på øvre del av tomten, og med tanke på å kun sanere den. Ved sanering av tanken i sammenheng med utbedring av drenering, vil kostnaden bli betydelig lavere.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold på varmpumpen. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen videre avvik på berederen som er plassert på vaskerommet.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu men mangler stedvis ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bo deg inn og vurder behovet for anlegning av klaffventiler på yttervegger i rom uten ventilering annet enn åpning vinduer.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, malte flater vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2022 renoveret.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

TG3 gis da det er tilnærmet flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet ved døråpning ytterdør.

Ved dør gang er det 1cm oppkant på belegget, noe lite mot krav men tilfredsstillende ut ifra bruk av rom.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, eier har og anlagt fuge langs foringer ytterdør for bedre vannsikkerhet men TG3 settes etter krav da det vil kunne være fare for at lekkasjer. Ut ifra alder på rommet samt at avviket er ved ytterdøren er ikke videre utbedring nødvendig slik jeg ser det. Rommet fungerer med avviket, ved behov anlegg vannstopper.

Til informasjon har betongdekket en del hulrom, men dette er trolig etter ny støp og skal i utg. ha lite betydning.

Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Belegget har ingen videre avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med vvs bereder, fordelerskap, vann inntak, stoppekran, vannmåler, div. luker for rør opplegget samt opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen videre avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Elektrisk vifte og tilluft anlagt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Det er ingen synlige tegn på fukt i rommet men ut ifra at dreneringen er svekket vil det måtte påregnes fukt i bakenforliggende konstruksjon selv om det er blitt smurt Heidi membran typ på yttervegger ved renoveringen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Ut ifra alder på rommet bør man vurdere å anlegge ett par hull på vaskerommets vegger for å tørke ut av konstruksjonen samt for å holde den under oppsyn. Dette i stedet for å fjerne overflater, men ved mye svikt vil veggflater mot yttervegger kunne måtte påregnes åpnet. Se og punkt drenering og rom under terreng for mer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.26 Våtrom: Bad underetasjen

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, baderomsplater vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert i 2022, kun eldre varmekabler som gjenstår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med avviket, men mindre vann vil bli stående etter bruk. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Tettesjikt har ingen videre avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Elektrisk vifte anlagt men rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet er kun 2 år. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.27 Våtrom: Bad 1 etasjen

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet må påregnes renoverert for å tåle dagens bruk grunnet alder, manglende tettesjikt, lukt m.m.

Fliser på gulv lagt i 2008 men disse er lagt på eldre flis uten membran. Våttapet vegger.
Rommet er innredet med dusjkabinett, vask med innredning, øvrig innredning, toalett. Elektrisk vifte, tilluft dør.
Det er lagt klart nytt rør i rør opplegg.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.28 Øvrig: Diverse overflater

Beskrivelse

Diverse overflater

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er registrert noe gjenstående arbeider på listverk, videre er det ett par plasser som i bod 1 etasjen hvor gulvlisten ikke dekker enden av gulvet.
Boligen har ikke utført radonmåling eller radontetting som normalt etter alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mindre slutføringer må påregnes ved behov.
Radonmåling kan anbefales utført og evt. tiltak vurderes derfra ved høye målinger.

6.29 Øvrig: Garasje og bod

Beskrivelse

Garasje og bod blir ikke tilstandsvurdert, blir kun enkelt beskrevet.

Boden er modernisert i nyere tid og er blitt isolert samt fått belegg på gulv og baderomsplater vegger.

Garasjen er av eldre årgang og enkelt utført. Ny alu. port og dør i 2005, automatisk åpner. Taktekking fra 2019.

Det trekker noe fukt inn i garasjen grunnet feil helning, det er anlagt sluk som leder vannet vekk. Normalt vedlikehold for øvrig.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/284
Adresse: Grøngjelveien 5
Utskriftsdato: 02.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Anlegg for idrett og sport

 Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 4

 Felles avkjørsel

 Felles parkeringsplass

 Felles gårdsplass

 Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 5

 Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Påskrift feltnavn

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Maiken Skoie

T: 906 81 815
ms@exbo.no

Følg oss på 