

ÅS

ÅSVEIEN 47, 4516 MANDAL

Usjenert eiendom med fantastisk havutsikt - Fabelaktige sol og lysforhold - Strandlinje!



Prisantydning: 7 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har her gleden av å presentere Åsveien 47. Solrik og attraktiv beliggenhet ved sjøen i Strømmen, midt mellom Mandal og Søgne. Her har man panoramautsikt over innseilingen, havet og skjærgården. Flotte turområder i området, og båtleia går forbi eiendommen inn til Mandal sentrum. Det er rikelig med tumleplass på tomten, med gressplener, plattinger, uteplasser, badeplass og svaberg. Usjenert og fritt!

Eiendommen er flott opparbeidet som et landsted for storfamilien. Nærheten til sjøen og den naturrike tomten på hele 4 774 kvm ligger i harmoni med hus over 2 etasjer, 2 garasjer, bod/verksteds plass, hagestue og terrasse hvor den fabelaktige utsikten kan nytes gjennom dagen og kvelden. Sol og lysforholdene er upåklagelige, som bidrar til den flotte stemningen på eiendommen. Ingen boplikt!

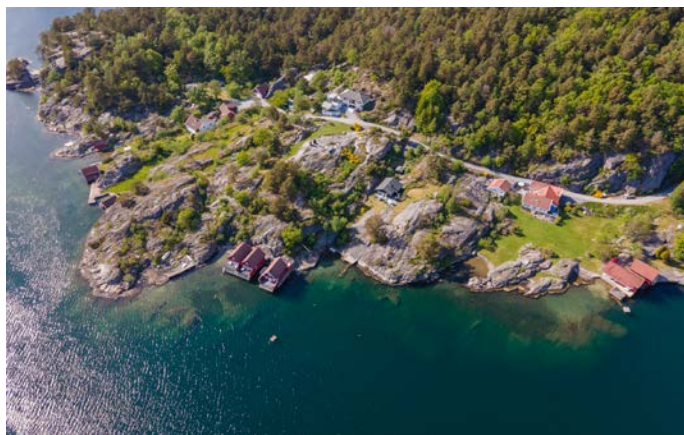
Adresse	Åsveien 47
Prisantydning	7 990 000,- + omk.
Omkostning	215 040,-
Totalpris	8 205 040,-
BRA-i/BRA Total	171/250 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1982
Tomt	4774 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Alexander Skarpeid Lindland
Eiendomsmegler
Telefon: 458 38 665
Mail: asl@exbo.no



INNHOOLD



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 34 Plantegning
- 37 Egenerklæring
- 42 Tilstandsrapport
- 76 Boligkjøperforsikring
- 78 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 171 kvm
 BRA - e: 79 kvm
 BRA totalt: 250 kvm
 TBA: 72 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 81 kvm
 BRA-e: 15 kvm
 2. etasje
 BRA-i: 90 kvm

TBA fordelt på etasje

2. etasje
 72 kvm

Garasjer

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-e: 18 kvm Garasje 2
 1. etasje
 BRA-e: 34 kvm Garasje 1

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje
 2. etasje
 BRA-e: 12 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer opplyst som BRA-e i underetasje er tilgjengelig fra sokkel og fra utsiden. Dette arealet (bodarealet) er i boligens originaltegninger beregnet til ved/redskapslager og ligger på utsiden av sokkeletasjens grunnmur.

Bodene/arealet blir derfor ikke beregnet i dette dokumentet/rapporten som en del av underetasjen. TBA er beregnet veranda/terrasseareal i hovedplan.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4774 m²

Tomtebeskrivelse

Flott romslig og usjenert tomt som grenser til sjøen/

strandlinjen ved Åsveien i Mandal.

Tomten er opparbeidet med treer, prydbusker, plen og uteplass ved sjøen. Asfaltert innkjørsel med belegningsstein lagt i selve inngangspartiet. Historisk oppgitt areal: 4854 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik og attraktiv beliggenhet ved sjøen i Strømmen. Her har man panoramautsikt over innseilingen, havet og skjærgården. Flotte turområder i området, og båtleia går forbi eiendommen inn til Mandal sentrum. Det er rikelig med tumleplass på tomten, med gressplener, plattinger, uteplasser og svaberg. Usjenert og fritt!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Håkon Hvesser

Innhold

Hovedplan/2. Etasje: Kjøkken, Stue, Vaskerom, Toalettrom

Underetasje/1. Etasje: Entré, Gang, Soverom, Bad, Bod/teknisk, Bod/walk-in. Kjølerom(BRA-e) og lagerrom(BRA-e) utenfor grunnmur.

Standard

Velholdt enebolig med sjeldent pen utsikt, beliggende i Ås,

ved Havnefjorden i Lindesnes kommune.

Bygget i 1982 med underetasje i leca og

bindingsverksvegger i

hovedplan. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og

oppgradert, og fremstår i

generelt god stand på befaringsdagen.

Stående kledning og flere vinduer og dører av nyere dato.

Nyere takteking og huset fremstår som relativt nymalt eller

nyvasket. Innvendig er det også gjort oppgraderinger

med nyere kjøkken

og bad, samt overflater som fremstår oppfrisket.

Eier opplyser om tidligere problemer med stokkmaur og fukt i

boligen. Dette ble ifølge eier utbedret i 2009 og 2013. Se

egenerklæring. Etablert nyere røropplegg og modernisering i form av åpning/fjerning av lettvegger for større romfølelse. Boligen er sør- og vestvendt med masse boltreplass på etablerte verandaer og terrasser. Pent opparbeidet tomt med eksponerte svaberg og plen, samt beplantning. Mandal ligger ca. 20 minutter unna med bil.

Det oppfordres til å ta kontakt med undertegnede ved spørsmål vedrørende rapportens innhold.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken følger med dersom ikke annet blir avtalt mellom partene. Disse følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Eiendommen har to garasjer samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe og 2 ildsteder. Villa-ventilasjonsanlegg. Forøvrig elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2025

Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)

Eiendomsskatt kr. 6 172,00,-

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

Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4 590,-.

Slamtømming gjennom ekstern leverandør, Maren AS.

Ved kommunal påkobling vil gjeldende satser fra kommunen gjelde + påkoblingsgebyr.

Vannmålerleie: kr. 291,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

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

Avløp: kr. 2 931,- + forbruk i følge vannmåler kr. 41,90,- pr. m³

Formuesverdi primær

Kr 734 823

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 939 290

Formuesverdi sekundær år

2023

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 20 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/12/20:

27.04.1990 - Dokumentnr: 1751 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:12 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:12 Bnr:6

24.12.2001 - Dokumentnr: 5798 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1989 - Dokumentnr: 4972 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:12 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 481635 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1002 Gnr:12 Bnr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for bolighus foreligger, datert 16.11.1982.
Denne har merknader.
Ferdigattest for garasje foreligger, datert 12.02.2020.
Flytting av stein i strandsonen er søkt om og godkjent av kommunen, det er ikke anmodet ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Vann er borevann. Borehullet ligger på nabotomten.
Avløp til septikktank.
Privat vei. Vedlikehold og forpliktelser til vei utføres i fellesskap av grunneiere ihht selger.

Ved privat vann og avløp: Kjøper må påberegne at pålegg om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette for dette. Ved påkobling vil kommunale satser gjelde som beksrevet under kommunale avgifter.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202301
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.09.2023
Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301 Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf)
Delarealer Delareal 7 m
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Delareal 4 767 m
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på

at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.

Kommentar bo- og driveplikt

Den tidligere boplikten i Lindesnes kommune ble opphevet i 2025.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Eiendommen har mulighet for tidlig overtakelse. - Konferer med megler

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000,00))

215 040,- (Omkostninger totalt)

8 205 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 215 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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.

Oppdragsansvarlig

Alexander Skarpeid Lindland

Eiendomsmegler

asl@exbo.no

Tlf: 458 38 665

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

16.05.2025

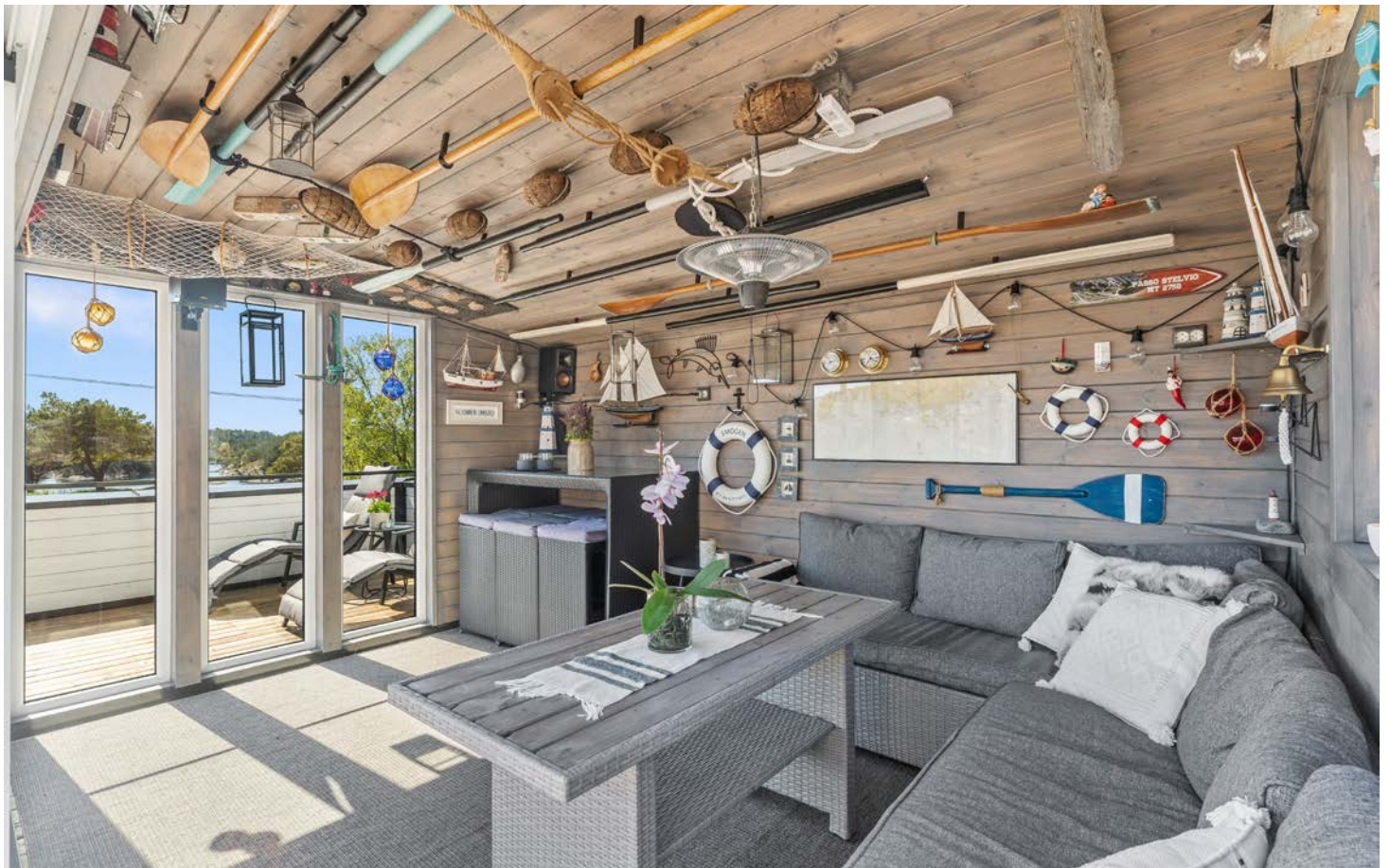






























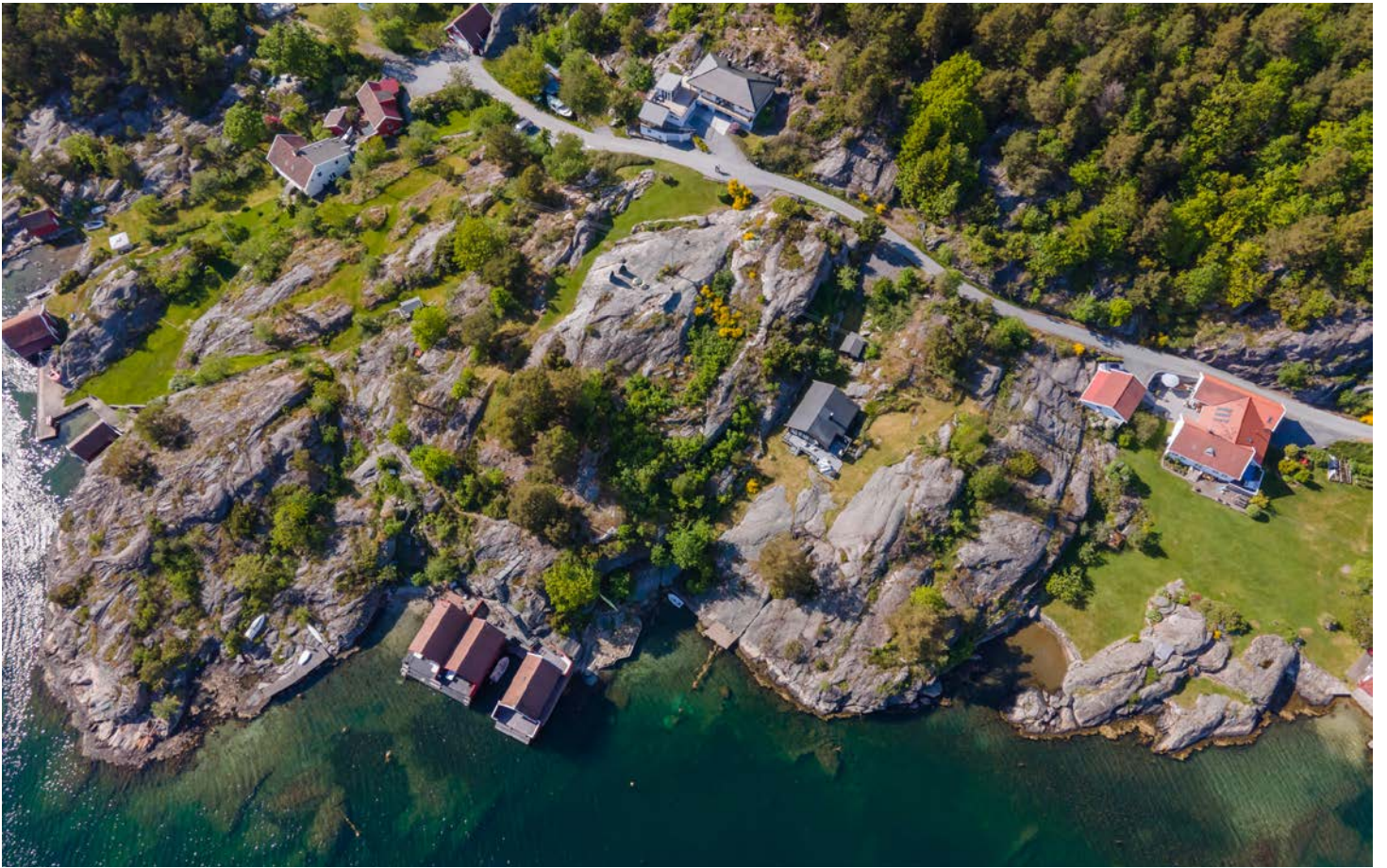


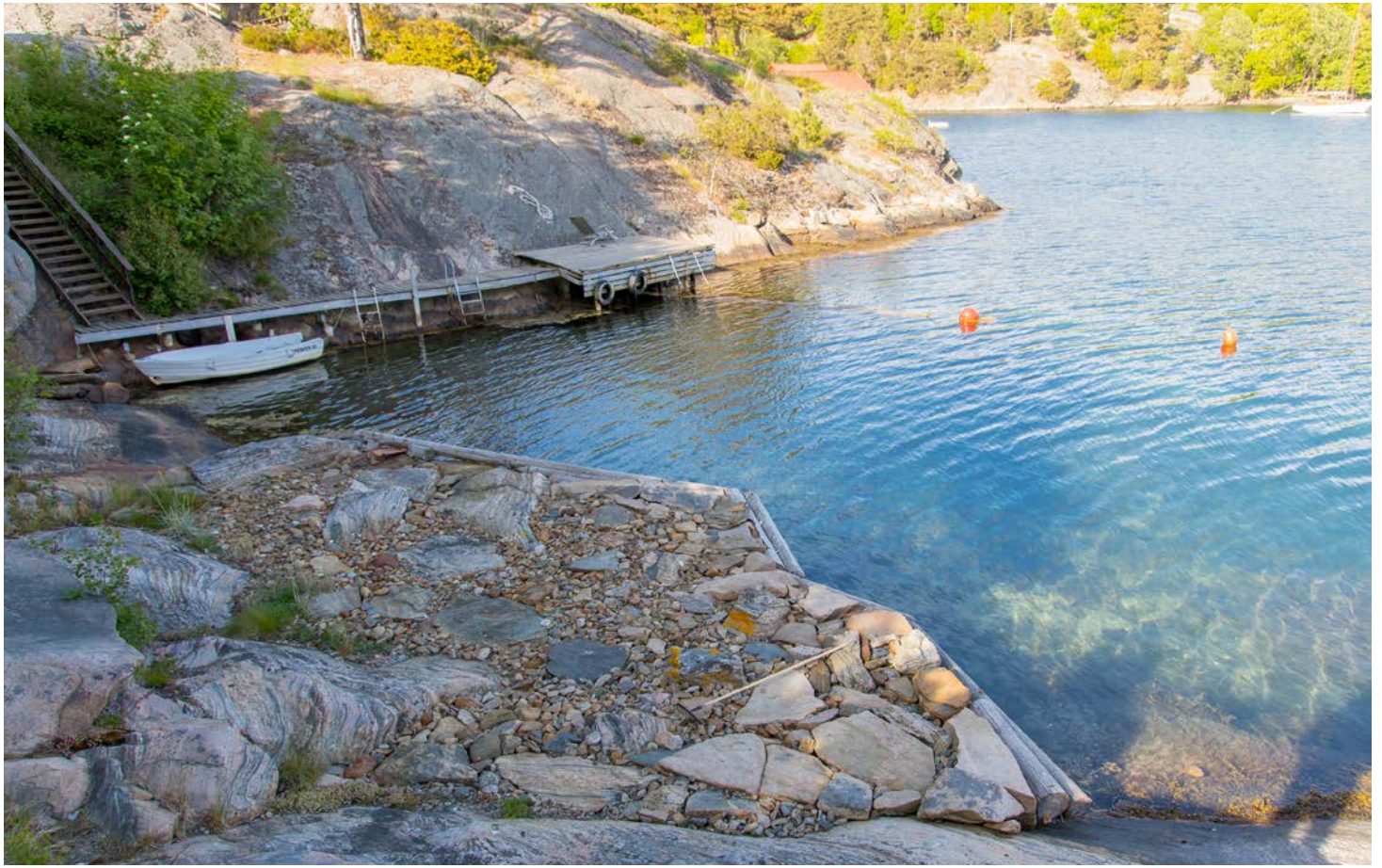
















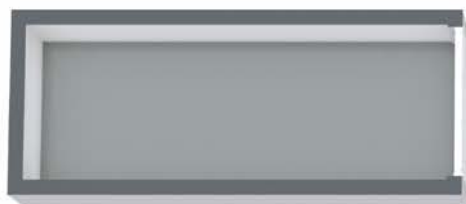
exbo



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.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003250082	

Selger 1 navn
Torbjørn Vik

Gateadresse	
Åsveien 47	
Poststed	Postnr
MANDAL	4516

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1003250082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Han organiserte de ulike fagene i prosessen

Arbeid utført av

Sigurd Walther

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

etter den tids krav

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

De har hatt alt av rørarbeid i alle rom

Arbeid utført av

Rørlegger Hjortland

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var fukt på bad ved overtakelse i 2009 pga manglende membran. Bad ble totalrenovert.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til takstrappport. Ukjent for meg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maurproblem i forbindelse med fukt på bad i 2009. Det ble utbedret ved bla å åpne opp div gulv. I 2023 ble det på nytt observert maur. Det er nå under utbedring av Rentokil via husforsikring i Gjensidige. Det var mus i taket i teknisk rom i 2024, sak meldt til Gjensidige.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Div arbeider opp gjennom årene.

Arbeid utført av

Mandal elektro og ett annet firma

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

Svein Berge utført kontroll av el-anlegg. Jeg tror det var i 2016 el 17.

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

Beskrivelse

Ved oppføring av huset gjorde huset eier en del.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Samtidig div andre innleide fagfelt

Arbeid utført av

Pål E. Gaarud har bygget garasje i 2019 og skiftet fasade i 2024

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ 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
Torbjørn Vik	7f9b1df34ab4cd1ebc5c6554 8657d264d3522de8	22.04.2025 08:31:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1003250082

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Åsveien 47, 4516 MANDAL



LINDESNES kommune



gnr. 12, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 22545-1009

Referansenummer: BF1785

Foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



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



Rapportansvarlig

Håkon Hvesser
Uavhengig Takstingeniør
hakon@lindesnestakst.no
400 30 070



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Velholdt enebolig med sjeldent pen utsikt, beliggende i Ås, ved Havnefjorden i Lindesnes kommune.

Bygget i 1982 med underetasje i leca og bindingsverksvegger i hovedplan.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, og fremstår i generelt god stand på befaringsdagen.

Stående kledning og flere vinduer og dører av nyere dato.

Nyere takteking og huset fremstår som relativt nymalt eller nyvasket.

Innvendig er det også gjort oppgraderinger med nyere kjøkken og bad, samt overflater som fremstår oppfrisket.

Eier opplyser om tidligere problemer med stokkmaur og fukt i boligen. Dette ble ifølge eier utbedret i 2009 og 2013. Se egenerklæring.

Etablert nyere røropplegg og modernisering i form av åpning/ fjerning av lettvegger for større romfølelse.

Boligen er sør- og vestvendt med masse boltreplass på etablerte verandaer og terrasser.

Pent opparbeidet tomt med eksponerte svaberg og plen, samt beplantning.

Mandal ligger ca. 20 minutter unna med bil.

Det oppfordres til å ta kontakt med undertegnede ved spørsmål vedrørende rapportens innhold.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger av bindingsverksvegger kledd med stående panel og vinduer/dører fra ulike år.

Grunnmurene er pussede leca-vegger og er stedvis utlektet og kledd med panel.

Taket er tekket med betongstein og har nedløp og beslag i metall. Store åpne terrassearealer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himlinger i hovedsak av himlingsplater/tak-ess

Fliser og parkett på gulv. Varme i gulv i gang underetasje samt badrom.

Vegger med malt panel, tapet eller strie.

Stor romslig stue/kjøkken samt vaskerom, soverom og toalettrom i hovedplan.

I underetasjen finner man entré, gang, tre soverom, bod og teknisk rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje flislagt på gulv og vegger.

Toalettrom innenfor soverom i hovedplan tidligere benyttet som dusjrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Designkjøkken fra Arthur Bonnet. med integrerte hvitevarer og

høyglans fronter.

Parkett på gulv og tapet på vegger.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er toalettrom med sluk innenfor soverom i hovedplan, samt teknisk rom med sluk innenfor badrom i underetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er varmepumpe og 2 ildsteder, samt villa-ventilasjons anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Stor tomt på over 4,7 mål med både eksponert fjell og anlagt plen. Skrånende terreng bak huset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er mindre endringer på innervegger i boligen.

Garasje i 2 plan

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

Hagestue

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

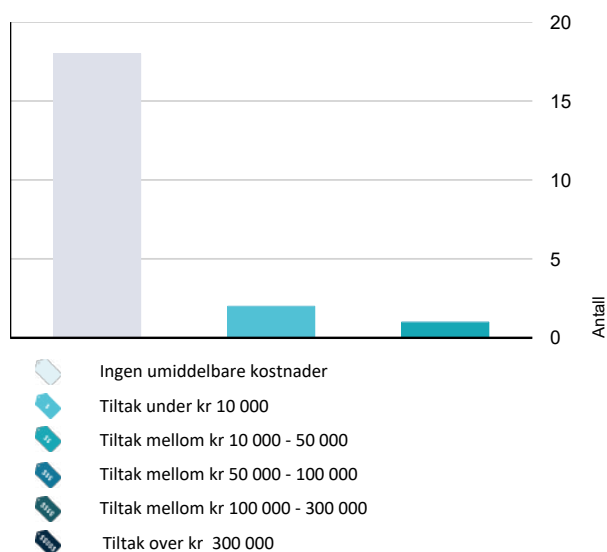
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu i vaskerom hovedplan [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygget garasje	Nedre del bakkeplan
2020	Tilbygget garasje	Øvre del bakkeplan

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein og det er sutaksplater, sløyfer og lekter på undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Selger opplyser om at fagkyndige ikke mente undertaket var nødvendig å skifte da det ble skiftet takstein i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på undertak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Elementpipe tekket med beslag av metall.
Takrenner og nedløp av metall.
Stigtrinn på tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det var krav til montering av snøfangere på tidspunktet da taket fikk nye takstein og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Ellers gis nedløp og beslag på boligen tilstandsgrad 1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Det er bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i hovedplan. Utvendig stående kledning. Ingen avvik utover normal bruksslitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er W-takstoler med inspeksjonsmulighet fra kaldloft. Det er mindre skjolder i undertak, rundt pipegjennomføring.
Det ble gjort fuksøk uten utslag i negativ grad. Anses å være fra tidligere, før ny tekking ble utført.

Vindu i vaskerom hovedplan

Malt trevindu med 2.-lagsglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at vinduet på sikt må byttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer fra både byggeår og nyere dato i ulike utførelser. PVC, malt tre og malt tre med aluminiumsbeslag. med både 2- og 3-lags glass.
Vinduer fra byggeår er jevnlig vedlikeholdt og har fått nye tetningslister, derav ingen avvik utover normal bruksslitasje.

Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i treverk fra 2002.

Balkongdør fra 2013 mot vest. 2-lags glass.

Balkongdør i PVC fra 2009 mot sør. 2-lags glas.

Balkongdør vaskerom fra byggeår. 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er anlagt veranda/terrasser og balkong ut fra både underetasje og hovedplan.

Det er tekket med sarnafilduk over garasje i plan med underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må vurderes ut fra sikkerhetsbehov om det er nødvendig å foreta endringer på høyder og åpninger i rekkverk.

Det mangler rekkverk mot skråning/beplantning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp på utside mot nord, vaskerom i hovedplan.

Det er anlagt trapper i terreng. Disse anses ikke som å være en del av boligen og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det må vurderes ut fra sikkerhetsbehov om det er nødvendig å foreta endringer på høyder og åpninger i rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 1 Overflater

I hovedsak parkett og fliser på gulv.

Vegger med malt panel, tapet, strie og malte plater.

Gjennomgående bruk av malte himlingsplater.

Ingen avvik utover normal bruksslitasje. Godt vedlikeholdt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn og etasjeskiller av antatt trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Selger opplyser om enkelte rom som har fått lagt radonsperre i forbindelse med utskifting av isopor/isolasjon mot grunn i forbindelse med utbedring av maurangrep.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke radonsperre under hele boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjøre radonmålinger for å kartlegge risiko.

Høyeste grense for anbefalte tiltak er 100Bq/m³ pr. år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe fra byggeår tilknyttet 2 ildsteder

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke tatt hull, men foretatt fuktsøk med direkte innstikk 45mm inn i bunnsvill ved inntrukket fotlist under trapp. Det er målt en vektprosent på 14,5% og funnet tilfredsstillende. Teknisk rom innenfor bad har eksponerte murvegger uten tegn til fukt. Garderobrom har skap langs murvegg og veggen er utilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av kontrollerte rom/overflater.



TO 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppelagte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Selger har håndløper liggende hvis den ønskes remontert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det må vurderes ut fra behov om det skal gjøres endringer med rekkverk og åpninger i trapp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Innvendige dører

Det er innerdører i massiv-eik utførelse.

TO 2 Andre innvendige forhold

Det er anlagt ved/redskapsbod utenfor selve grunnmuren og underetasjen i boligen under veranda mot vest på huset. Det er tilgang innvendig via dør i underetasje og ytterdør ute med fjernet glass (for lufting). Det er eksponert berg på en side, og det er mye tilsig av fukt fra det eksponerte fjellet. Bodene er innredet som både lagerrom og kjølerom og det ble på befaringsdagen målt høyt fuktinnhold i materialer brukt i rommene.

Da rommene ligger utenfor selve grunnmuren/underetasjen er det ikke kritisk at det er råte i disse rommene, men det anbefales likevel å rive vekk alt som er av organiske materialer og etablere konstant gjennomlufting for å sikre så tørre lagringsrom som mulig.

Hvis rommene hadde vært innenfor grunnmur, ville de fått tilstandsgrad 3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyt fuktinnhold i materialer/overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rive vekk all innredning og organiske materialer/trevirke for å unngå råte/sopp som utvikler seg. Etablere mekanisk vifte som sørger for konstant luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

På bakgrunn av alder må vaskerommet oppgraderes for å kunne imøtekomme dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er parkett på gulv, tapet på vegger og himlingsplater.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tilnærmet flatt gulv, og anlagt parkett.

Selger opplyser om at det er belegget med oppkant på vegg bak parketten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er benyttet utradisjonelle løsninger med parkettgulv kombinert med sluk. Det anbefales å bruke rommet med bevissthet rundt forholdet. Vaskemaskin er tilkoblet avløp og utslagsvask er også etablert.

Det kan være fornuftig å montere en automatisk vannstoppventil for å unngå vannskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår med vinylbelegg

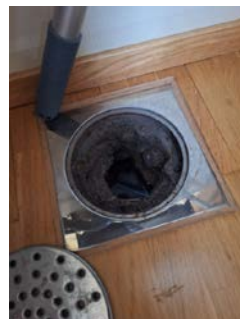
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask i stål

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert villavent-anlegg i boligen

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking, da det anses som høyst unødvendig. Rommet har kun en utslagsvask og en vaskemaskin direkte koblet til avløp/vannlås.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst utført etter 2010 og før 2017. TEK10 legges til grunn for vurderingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Man kan risikere at fliser med bom løsner. Disse må evt. limes ned på nytt og fuges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår med synlig slukmansjett.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er fra byggeår og skruer til klemring er skjult med fleksibel fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke registrert tegn til skader oppstått som følge av avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning og skap med nedfelt servant.

Dusjkabinett, lett flyttbart for renhold av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventil i vegg og tilluftsspalte i dør. I tillegg er badet tilkoblet boligens villaventsystem.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt, da det er benyttet dusjkabinett i våtsonen siden badet ble anlagt.

Alle vannrør ligger åpent på innsiden av badet.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Designkjøkken fra Arthur Bonnet. Integrert induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert automatisk vannstoppeventil.

Det er observert en mindre svelleskade i laminatplate på grunn av manglende fuging mellom benkeplate og "backsplash-plate"

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Automatisk vannstoppeventil bør monteres for å hindre skade ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekk, som virker tilfredsstillende på befaringsdagen

SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom anlagt innenfor soverom med fliser på gulv og vegg samt sluk. Tilkoblet ventilasjonsanlegg i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er nye rør-i-rør i huset, lagt opp etter byggeår.
Det er også enkelte kobberrør lagt opp på innsiden av baderomsvegger. Samlestokk for rør-i-rør er lokalisert på teknisk rom innenfor bad, og evt. lekkasje vann vil finne vei til sluk.
Hovedstoppekran i teknisk rom innenfor bad i underetasje.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Stakemuligheter via toaletter.

Lufting er ført over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert villa-vent system for ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er ca. 200l varmtvannsbereider fra ca. 2010, tilkoblet stikkontakt i rom med sluk. (Teknisk rom innenfor bad i underetasjen.)

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg fra byggeår med noen tilleggsutvidelser. Sikringsskap med skrusikringer etablert i entré. Det er også gjort en kontroll av anlegget i 2016/2017 med diverse utbedringer. Selger kan dokumentere deler av dette.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 Anlegg i hovedsak fra byggeår.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en overfladisk sjekk.

Takstmann for denne tilstandsrapporten har ikke fagkompetanse på elektriske anlegg og for å eventuelt kunne dokumentere dette ytterligere må annet fagpersonell leies inn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er registrert 6kg pulverapparat og mer enn minimum anbefalte antall røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Basert på tidligere tilstandsrapports referanse fra byggemelding er boligen fundamentert på fjell.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert knotteplast på baksiden og side av boligen. Drenering er ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke observert forhøyede fuktverdier innvendig i rom under terreng. Se eget punkt "rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lecablokker på antatt såle av armert betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert mindre sprekker i murpuss.

Det er også enkelte utlektede/kledde lecamurer med stående panel på utsiden som hindrer inspeksjon av muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Forstøtningsmurer

Det er registrert enkelte støttemurer rundt huset med høyder over 50cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på fjell/ i en fjellskråning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er skrånende fjell på baksiden av huset, og man er avhengig av velfungerende drenering for å lede vann vekk fra grunnmuren/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men det kan på sikt være nødvendig å gjøre ytterligere undersøkelser og utbedringer.

TG 1 Septiktank

Septiktank fra byggeår av ukjent materiale.

Bygninger på eiendommen

Garasje i 2 plan



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Bygget oppå eksisterende garasje fra 1983

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Liggende kledning og tekket med sarnafil-duk.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert på lik linje med boligen. Kun arealmålt.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Liggende panel, tekket med sarnafil-duk, ståltakrenner, pvc-vinduer med 2-lags glass og skyvedør i aluminium med 1-lags-glass. og dører. Ikke tilstandsvurdert, kun arealmålt.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

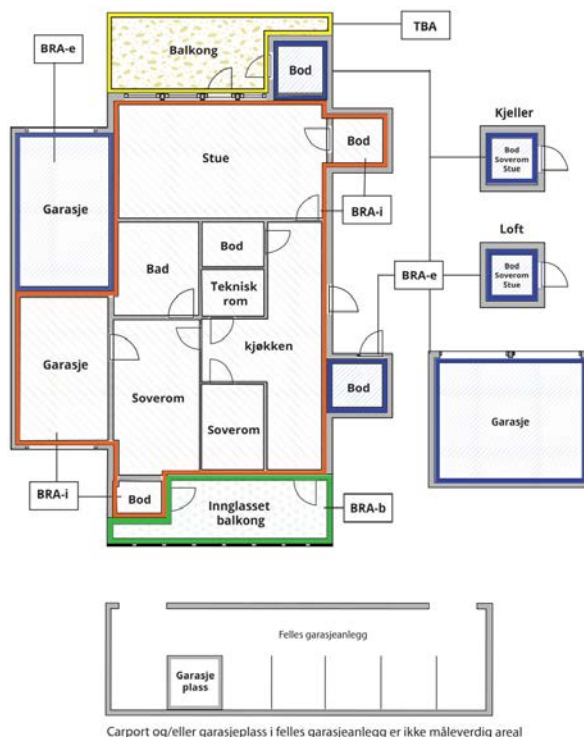
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	90			90	72
Underetasje	81	15		96	
SUM	171	15			72
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Kjøkken, Stue, Vaskerom, Toalettrom		
Underetasje	Entré, Gang, Soverom, Bad, Bod/teknisk, Bod/walk-in	Kjølerom utenfor grunnmur, Lagerrom utenfor grunnmur	

Kommentar

Arealer opplyst som BRA-e i underetasje er tilgjengelig fra sokkel og fra utsiden. Dette arealet (bodarealet) er i boligens originaltegninger beregnet til ved/redskapslager og ligger på utsiden av sokkeletasjens grunnmur.
Bodene/arealet blir derfor ikke beregnet i dette dokumentet/rapporten som en del av underetasjen.

TBA er beregnet veranda/terrasseareal i hovedplan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er mindre endringer på innervegger i boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
Etasje		18		18	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje bakkeplan nederst	
Etasje		Garasje underetasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hagestue		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hagestue		Stue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	16
Garasje i 2 plan	0	46
Hagestue	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Håkon Hvesser	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	12	20		0	4774.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsveien 47

Hjemmelshaver

Vik Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har romslig og usjenert tomt som grenser til sjøen/strandlinjen ved Havnefjorden mellom Søgne og Mandal. Utsikt fra sørøst til sørvest mot havet og de mange øyer utenfor i skjærgården. Ca. 20 minutters kjøretur fra Mandal, adkomst via Harkmarksveien/Åsveien.

Adkomstvei

Det er privat vei ut til eiendommen, fra krysset hvor søppelkasser/containere er plassert. Herfra går det kommunal veg (Åsveien) opp til fylkesvegen (Harkmarksvegen).

Tilknytning vann

Det er privat vann/brønn for eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har egen septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNRF-regulert område.

Om tomten

Stor eiendomstomt på over 4,7 mål.
Tomten er opparbeidet med trær, prydbusker, plen, båtplass og uteplass ved sjøen.
Asfaltert innkjørsel med belegningsstein lagt i selve inngangspartiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 050 000	2010	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger og relevante dokumenter fra kommunens arkiver	30.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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



Lindesnes kommune

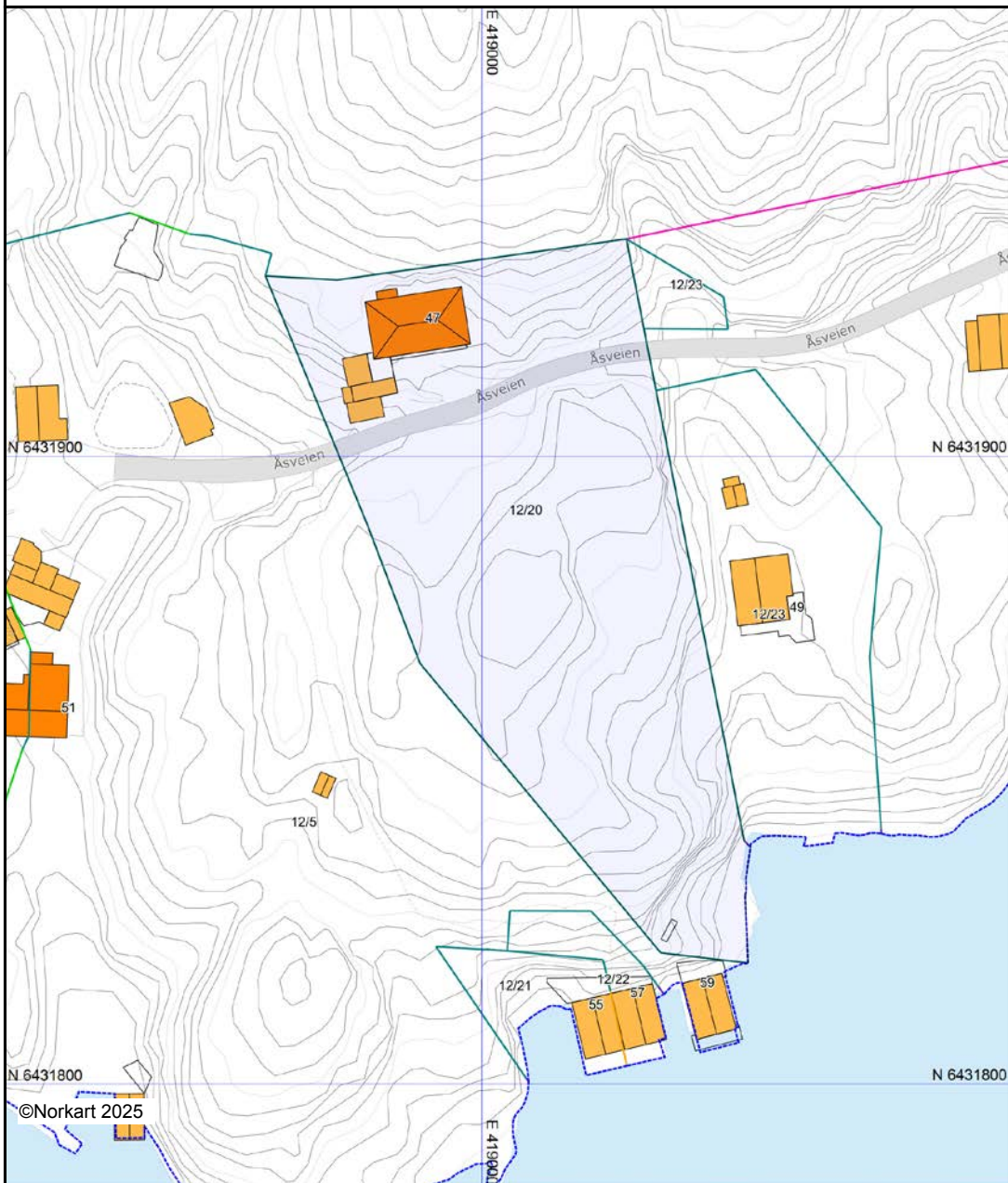
Grunnkart

Eiendom: 12/20
Adresse: Åsveien 47
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



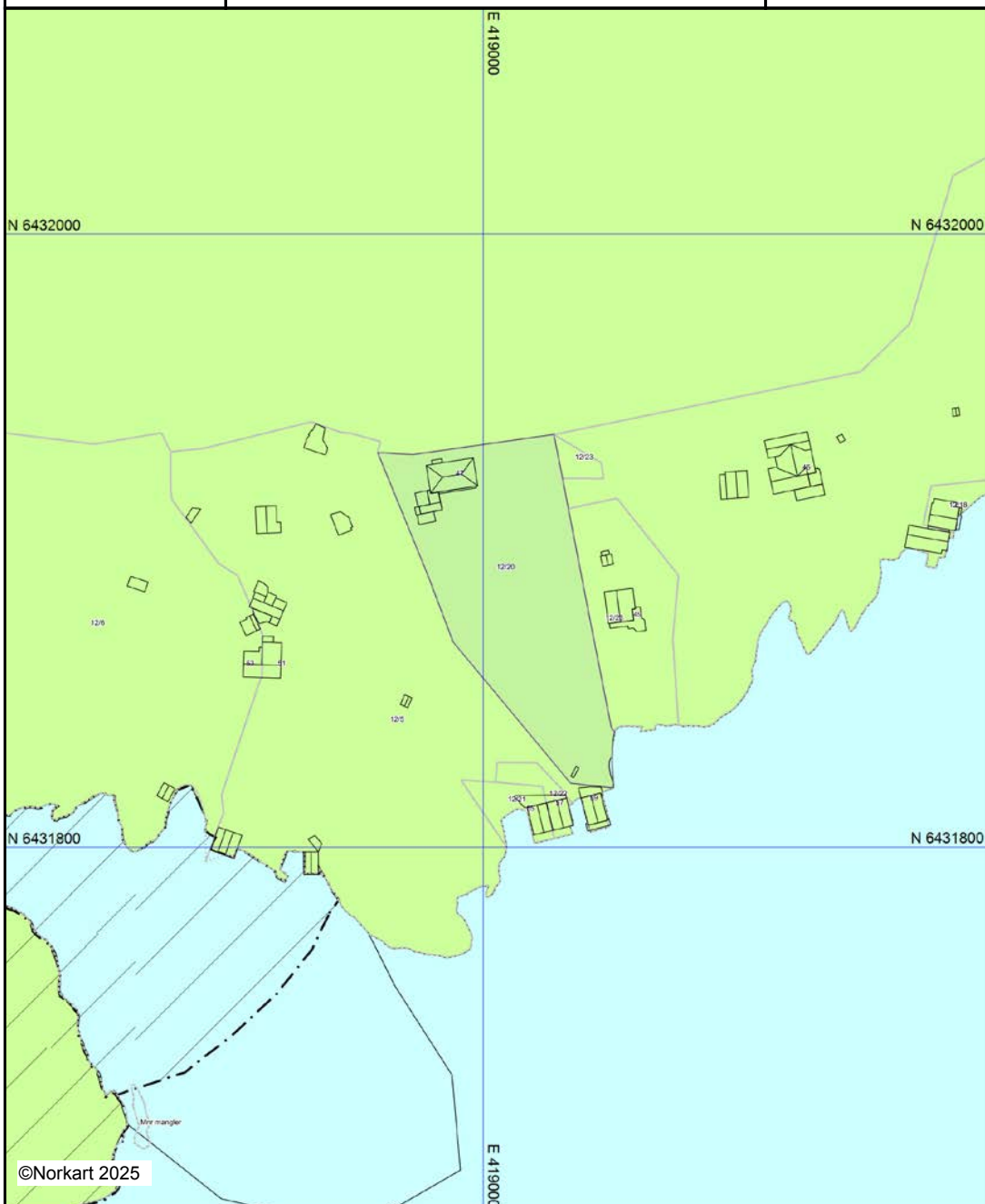
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/20
Adresse: Åsveien 47
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i
/
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
/
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

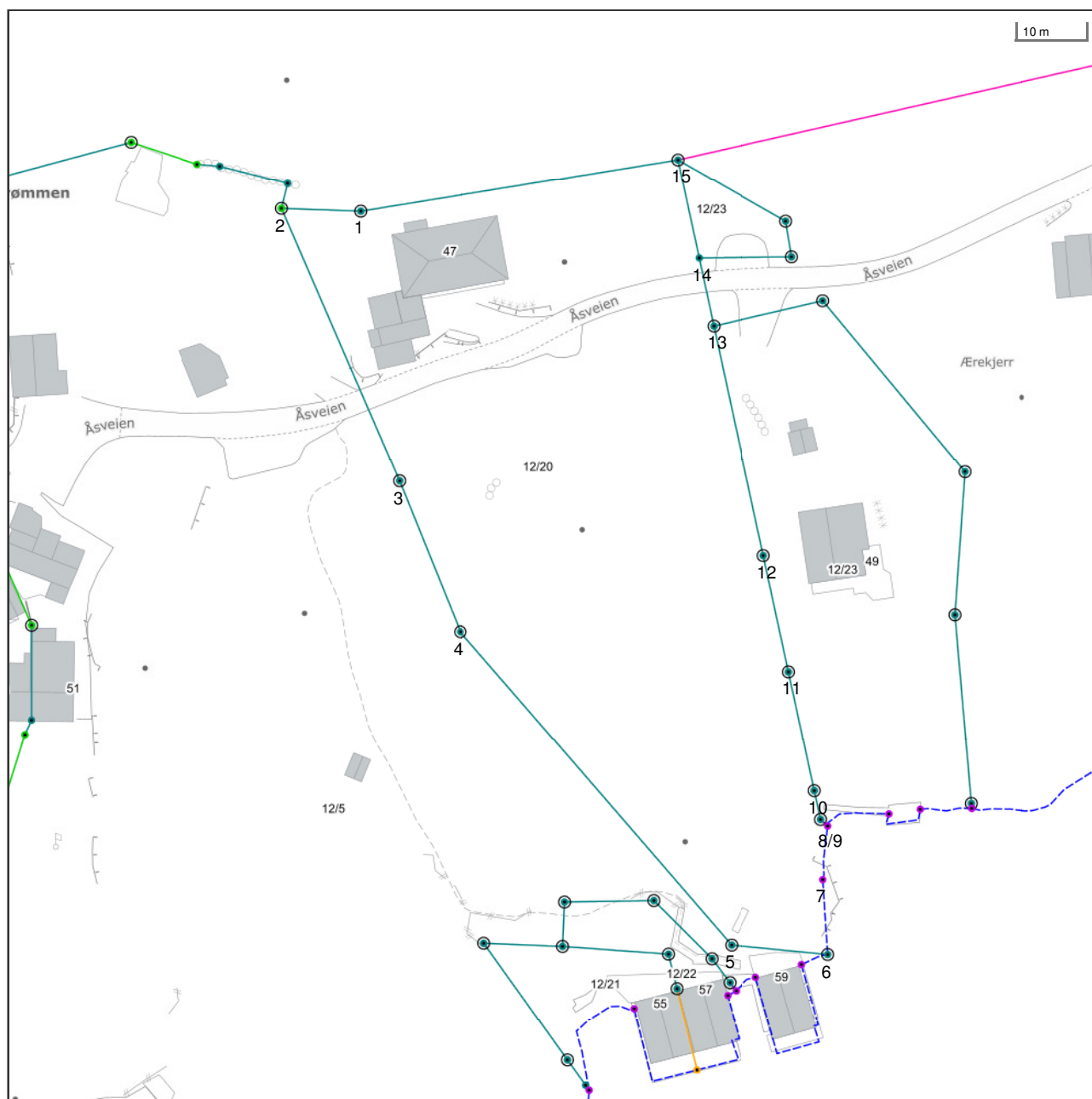
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- - - - -
Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

 Grense for arealformål



Eiendomskart for eiendom 4205 - 12/20//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

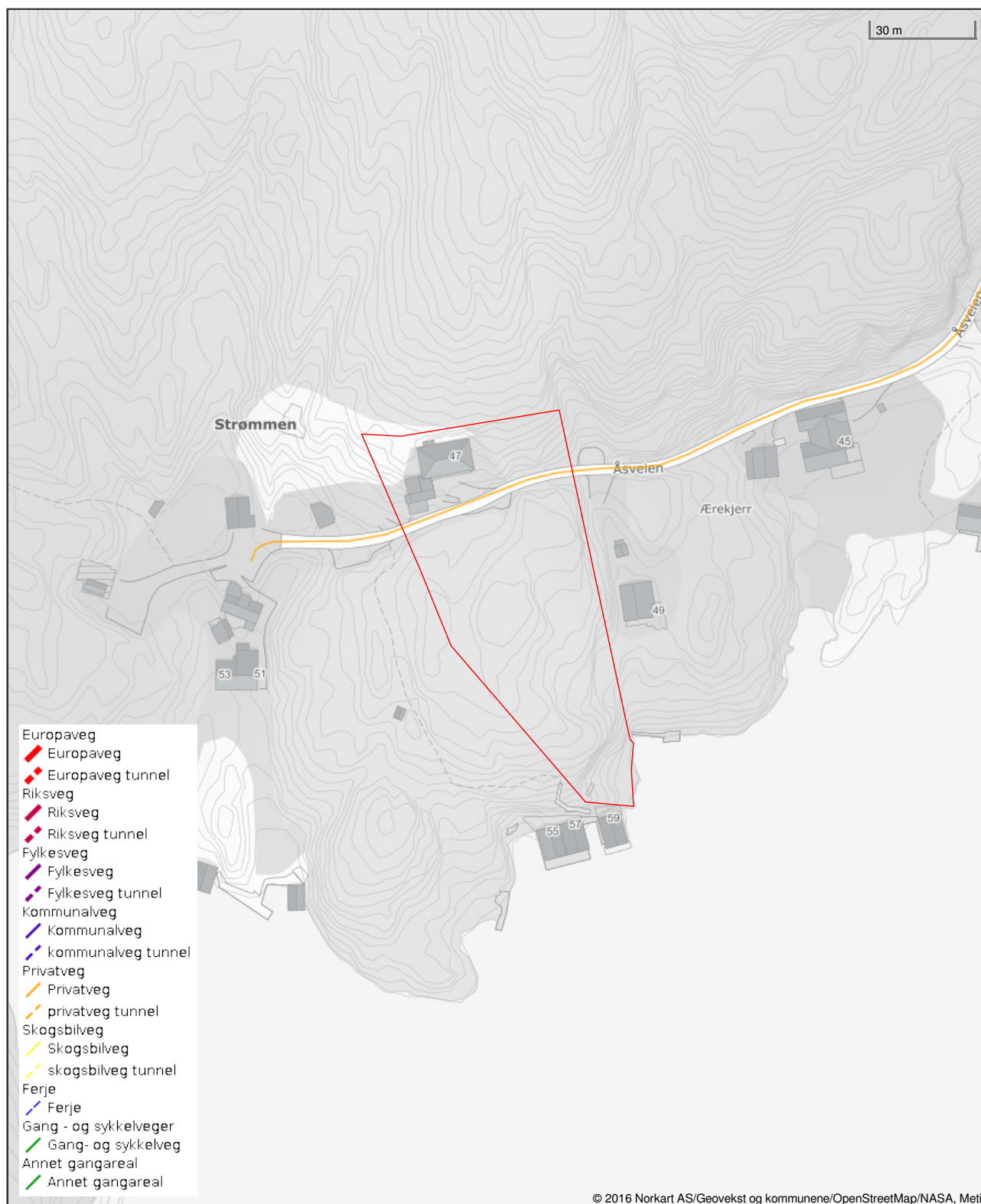
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 774,40 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6431876,92	Øst	419010,33

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6431928,04	418976,96	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,50	
2	6431928,69	418965,52	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,46	
3	6431888,98	418981,78	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,91	
4	6431866,97	418990,15	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,55	
5	6431820,9	419028,46	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	59,92	
6	6431819,26	419042,39	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,03	
7	6431830,05	419041,89	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	10,80	
8	6431837,76	419042,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	7,79	
9	6431838,73	419041,75	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,40	
10	6431842,9	419040,93	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,25	
11	6431860,21	419037,55	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,64	
12	6431877,09	419034,25	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,20	
13	6431910,44	419027,72	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,98	
14	6431920,31	419025,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,06	
15	6431934,57	419023	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,53	



Vegstatuskart for eiendom 4205 - 12/20//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

[illegible]

NOTATER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 458 38 665

asl@exbo.no

Følg oss på 

