

# LINDESNES

BÅLYVEIEN 48, 4521 LINDESNES

Ferieleilighet i første rekke med fantastisk utsikt - Balkong - Heis - Medfølgende hotellrom!



Prisantydning: 1 990 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Exbo har her gleden av å presentere denne flotte leiligheten som ligger godt til med fantastisk sjøutsikt. Leiligheten ligger flott til på Båly i Lindesnes som i dag blitt en attraktiv feriedestinasjon, som kanskje først og fremst er kjent for sin skjærgård med friluftsområder.

Rett ved ligger også verdens største undervannsrestaurant Under.

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet i første rekke og inneholder følgende: Entre, 2 soverom, bad, stue/kjøkken. Det medfølger også utvendig bod.

I tillegg er det et tilhørende hotellrom som kan benyttes sammen med leiligheten eller leies ut gjennom hotellet.

Vi gleder oss til å vise frem eiendommen og ønsker velkommen til visning!

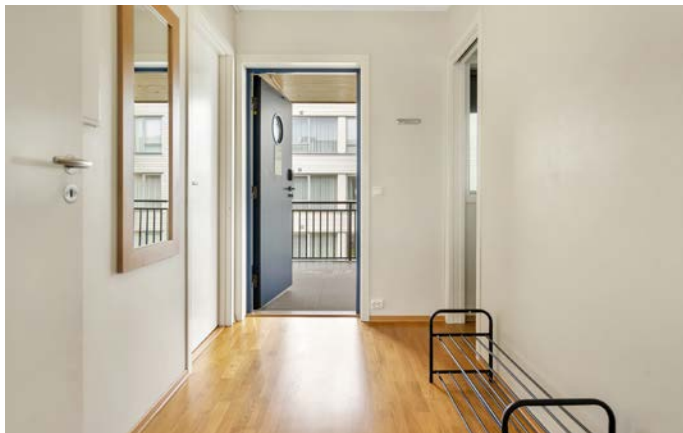
<b>Adresse</b>	Bålyveien 48
<b>Prisantydning</b>	1 990 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	60 902,-
<b>Totalpris</b>	2 050 902,-
<b>Felleskostnader</b>	Kr 3 187,-
<b>BRA-i/BRA Total</b>	70/71 kvm
<b>Eierform</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Soverom</b>	2

Kontaktperson i Exbo

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



# INNHOOLD



4 Salgsoppgave

25 Plantegning

27 Tilstandsrapport

50 Boligkjøperforsikring

51 Budskjema



Exbo avd. Mandal  
Bryggegate 42  
4514 MANDAL  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje\_br\_

I. etasje

BRA-i: 70 kvm. Leilighets del: Entre, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.

Hotell del: Sov/entre, bad.

BRA-e: 1 kvm.

### TBA fordelt på etasje

I. etasje

15 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hotell del utgjør ca. 20m<sup>2</sup> inkl. skillevegg.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Platting/terrasse arealet på baksiden ved ing. parti har jeg kun tatt med uthukket, dette utgjør ca. 8m<sup>2</sup> av TBA.

Utvendig bod er ikke oppmålt men er trolig ca. 1m<sup>2</sup> og er medregnet som Bra-e, avvik areal vil kunne forekomme da nøkkel manglet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt på kvm.

Tomten er opparbeidet med parkering, grøntarealer og leilighetsblokker. Tomten består av to teiger.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til på Båly i Lindesnes som i dag blitt en attraktiv feriedestinasjon, som kanskje først og fremst er kjent for sin skjærgård med friluftsområder. Rett ved ligger også verdens største undervannsrestaurant Under.

Det er et mangfold av aktiviteter og opplevelser for både små og store gjennom hele året. Fra Spangereid er veien kort fra sjø til fjell, elver, by og bygd. Njervesanden

som er en av Norges fine sandstrender ligger like i nærheten. Du finner også gode innendørs aktiviteter ved hotellets spa-avdeling eller Sørlandsbadet som ligger ca. 20 minutter fra Båly. For den golfinteresserte er det også muligheter for å spille golf (liten bane) bare en kort kjøretur unna. Det er muligheter for å få fersk fisk når fiskebåtene kommer inn. Det er i tillegg gode muligheter for å anskaffe seg båtplasser om man ønsker det.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Kristian Torland

### Type takst

Tilstandsrapport

### Innhold

P-rom: Leilighets del: Entre, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.

Hotell del: Sov/entre, bad.

### Standard

Takstmannens konklusjon:

Flott ferieleilighet beliggende på Lindesnes havhotell på Båly. Leiligheten er beliggende i 3 etg. i hovedbygget. Det medfølger utvendig bod til leiligheten, denne er ikke vurdert. De utvendige overflater blir ikke videre vurdert da disse ligger under sameiet. Se sameiets papirer for mer.

Leilighetens overflater fremstår hovedsakelig i bra stand og er fra byggeår med dets naturlige elde og slitasje man må forvente ut ifra alder og bruk. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres.

TG3:

- Bad leil. del med avvik på ventilerings anlegget og må

gjennomgås da det har avvik.

- Bad hotell med avvik etter krav.

TG2:

- Vinduer/dører med noen avvik.

- Etasjeskillet etter krav.

- Ventilert med noen avvik.

Bålyveien 48 nr. 232, 4521 Lindesnes 8 av 20

- Bereder mangler aut. vannstopper.

- Mindre normale avvik på overflater registreres.

Øvrige viktige elementer for deg som kjøper kan være:

- Kjekkk balkong med fin utsikt.

- Utleie muligheter.

- Nærhet til butikk, turløyper, strand og Lindesnes fyr.

- Bra utnyttet romfordeling.

- Sameie.

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

Lykke til på visning

### Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke i handelen dersom ikke annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

### Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

### Diverse

Det er utleieplikt på hotellerrommet. Det er hotellet som drifter denne utleien.

Netto leieinntekt fordeles likt mellom eier av leiligheten og driftsselskapet. For å komme frem til nettleieinntekt er det diverse poster som trekkes fra som mva, frokost, booking provosjon, utvask, sengetøy. Det vil være mulig å booke hotellrommet selv med unntak av ca 15 dager i halvåret når det er spesielle arrangementer.

Ellers kan eier booke hotellrommet etter eget ønske.

Kontakt havhotellet for spørsmål til utleieavtale.

## ENERGI

### Oppvarming

Elektrisk

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

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

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

### Info kommunale avgifter

Lindesnes 2024

Vann: kr. 1 869,- + forbruk i følge

vannmåler kr. 17,16,- pr. m<sup>3</sup>

Avløp: kr. 2 778,- + forbruk i følge

vannmåler kr. 39,70,- pr. m<sup>3</sup>

Feier: kr. 550,- pr. pipe

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

Eiendomsskatt: kr. 2 199,00,-

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

Standard renovasjon med papirsekker

(1) Maren kr. 3 990,-.

## BOENHETEN

### Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene utgjør kr. 3 187 pr. mnd.

Dette dekker: Service på heis, byggningsforsikring, normal drift og vedlikehold av fasade, TV og p-plasser.

Det er felles vannmåler i sameiet og eier blir belastet etter gjeldende satser fra kommunen.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3187

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 433, seksjonsnummer 12 i Lindesnes kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.2010.

## Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor regulert område, regulert til kombinert formål;

hotell/forretning/parkering/Fellesareal og offentlig friområde.

Bålmoen og Bålyhoven 20/11 - 07.

## Kommentar bo- og driveplikt

Da det er boplikt i Lindesnes kommune plikter kjøper å undertegne egenerklæring vedrørende konsesjonsfrihet. Dette er fritidsbolig og dermed ikke boplikt, men kjøper plikter å undertegne egenerklæring konsesjonsfrihet, vedrørende at boligen hverken er eller har vært i bruk som helårsbolig.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

#### LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt

brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

## Budgivning

### Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene

skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

540,- (Tingl.gebyr pantedokument)

540,- (Tingl.gebyr skjøte)

49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

60 902,- (Omkostninger totalt)

2 050 902,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 60 902

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Boligselgerforsikring:

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

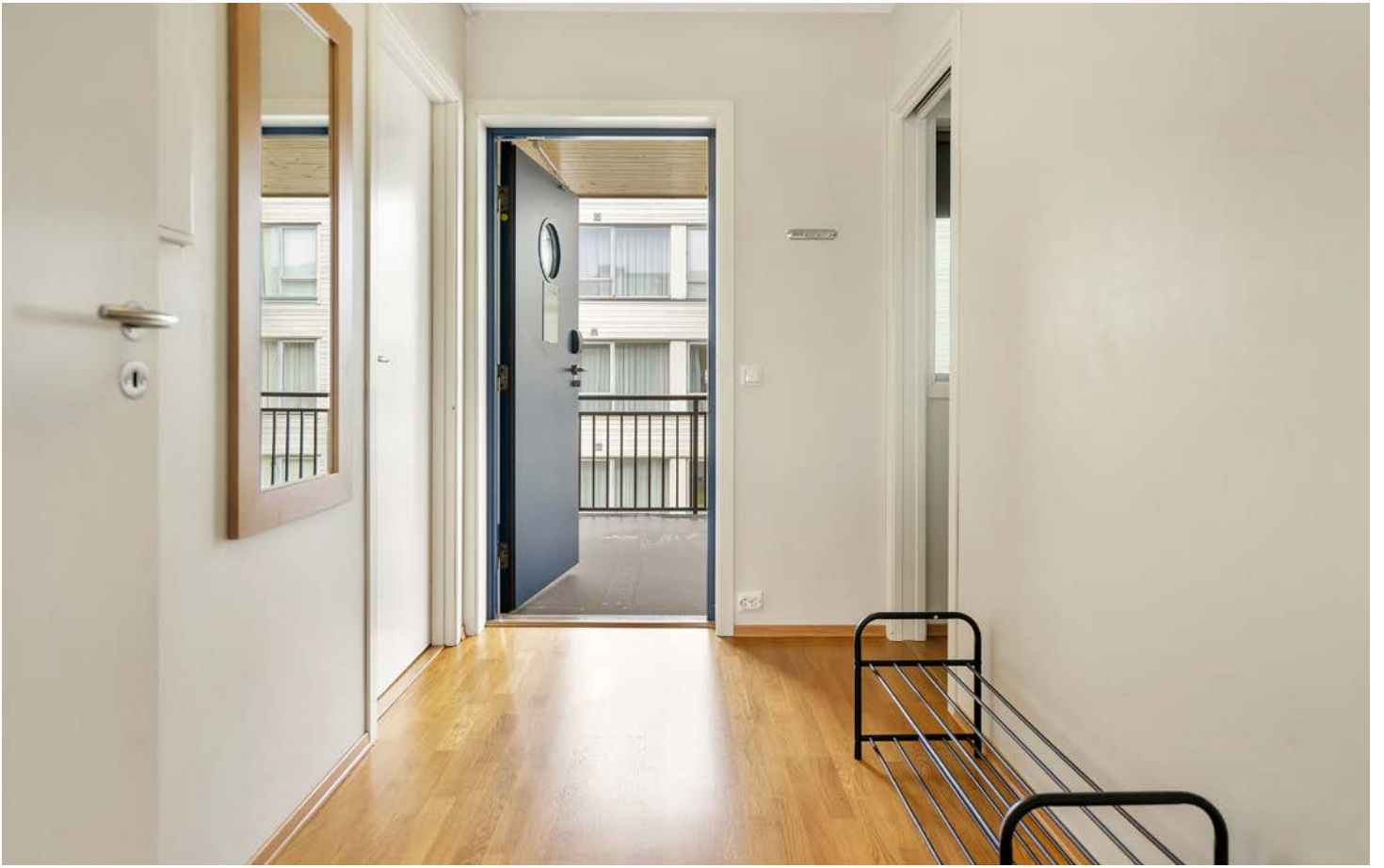
Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

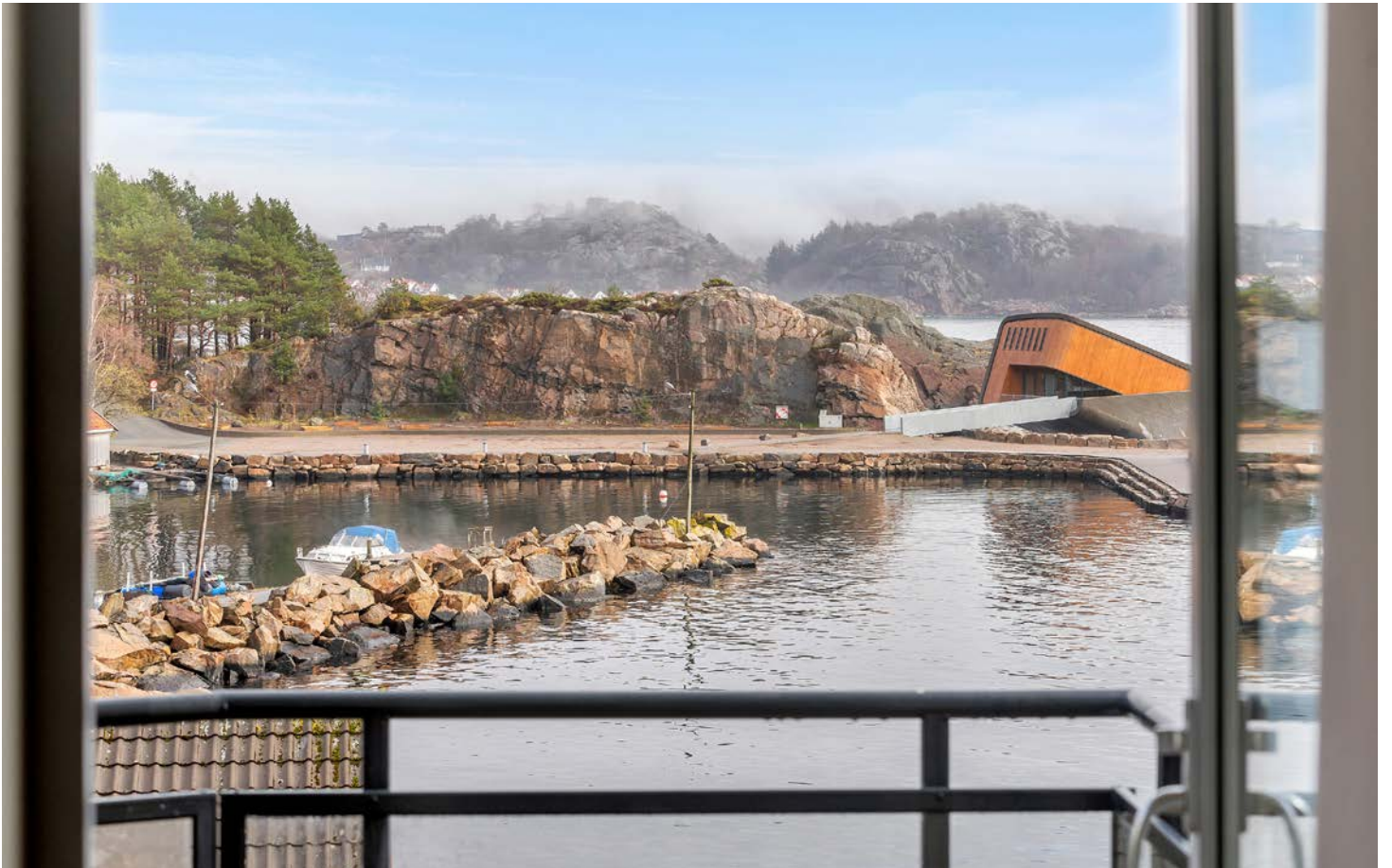
Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

28.08.2025







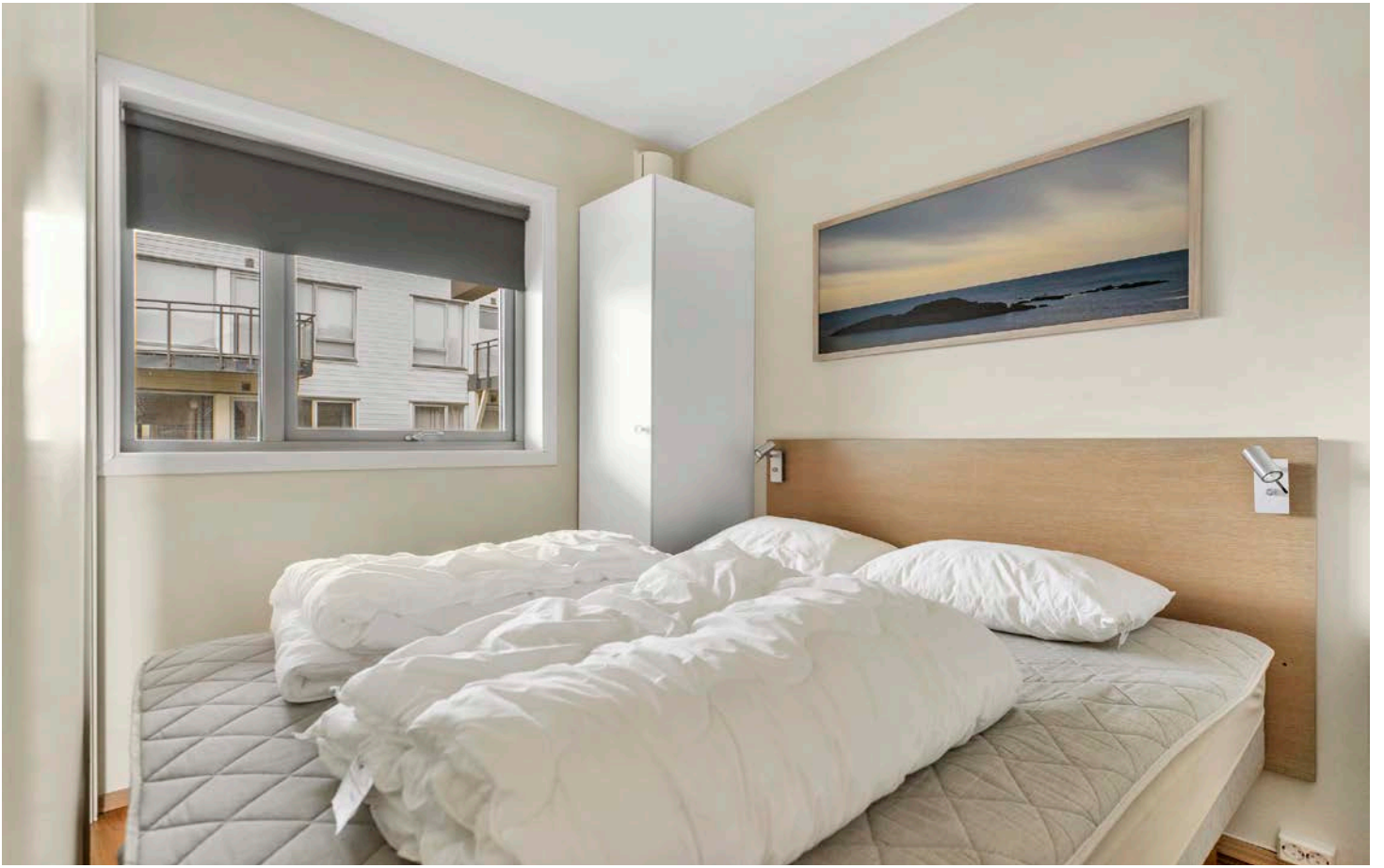














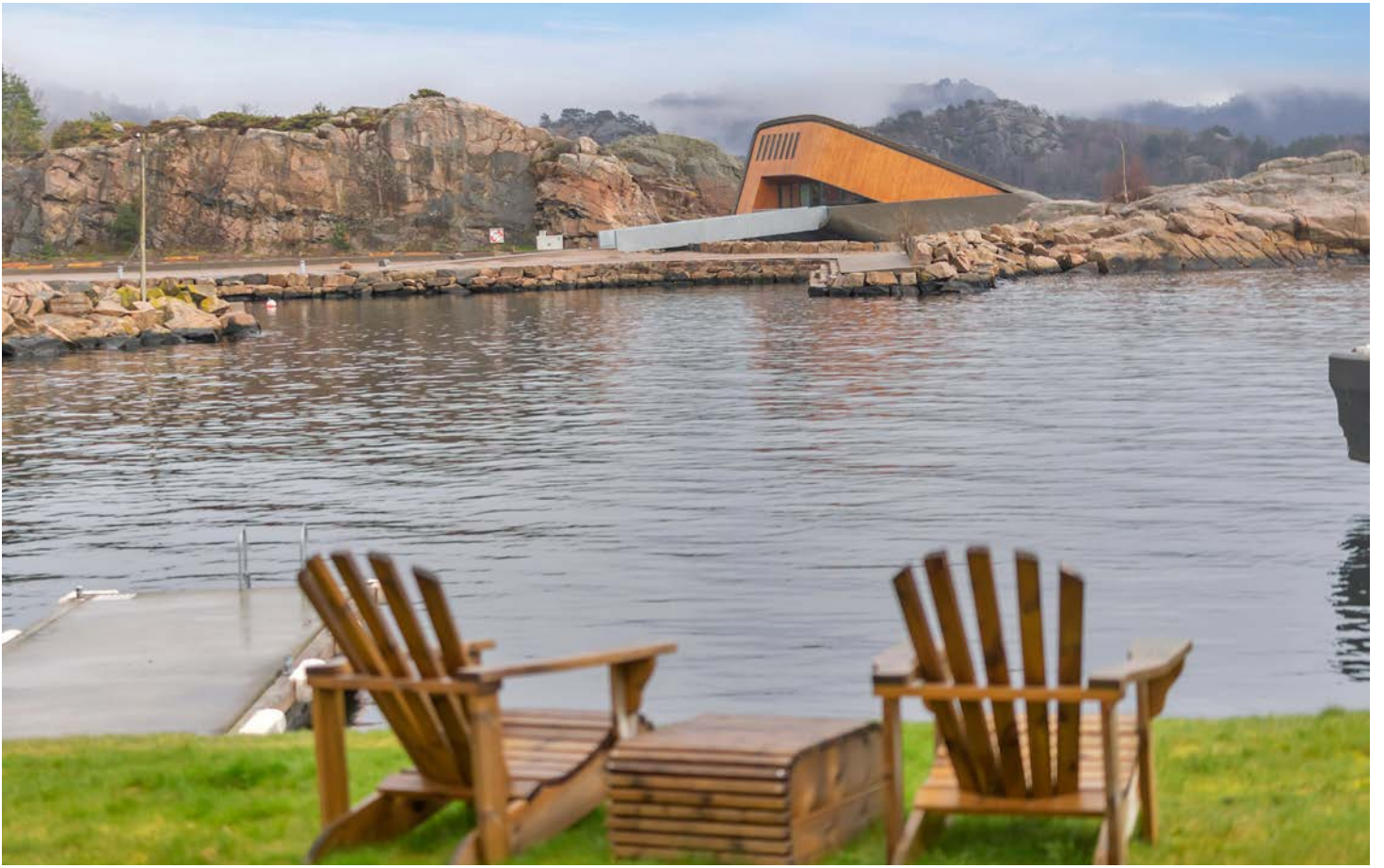














exbo



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



Vedlegg

# Bålyveien 48 nr. 232

## 4521 LINDESNES

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet / fritidsbolig

Byggeår: 2010

BRA: 71 m<sup>2</sup>

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16276>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører: Åpne vindu stue leilighets del

##### Oppsummering

TG3 gis da glasslisten utvendig som holder isolerglasset på plass har løsnet. Dette medfører til at vinduet kan lekket luft og vann samt ved flere løsnede lister kan glasset falle ut.

##### Anbefalte tiltak

Listen må festes.  
Se for øvrig andre punkt vinduer/dører.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Våtrom: Bad hotell del

##### Oppsummering av overflater

TG3 er gitt etter krav da det er sprekk i flis i dusjsonen på gulv mot toalettet, videre er det noe sprekker i fuger på gulv og vegg i dusjsonen. Avvikene kan bidra til at tettesjiktet for en hardere belastning for fritt vann på gulv.

##### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til bruken men installering av dusjkabinett er å foretrekke i påvente av en oppgradering. Ved videre bruk gå over fuger med sprekker samt anlegg fuge over sprukket flis. Kostnad er gitt utbedring flis og fuger, arbeidet må utføres av fagfolk på området slik at tettesjiktet ikke blir ødelagt. Ved skade på tettesjiktet vil det måtte påregnes en større kostnad.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG3 er gitt da det lå fukt i skrog vask. Avløpet har sannsynligvis en mindre pågående lekkasje som må utbedres.  
Ingen videre øvrige skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

##### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap må utbedres.

**Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000**

#### Våtrom: Bad leilighets del

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har mekanisk styrt vifte via Flexit system. Tilluft ved dør og anlagt.  
TG3 gis da anlegget på badet sopper samt bråker en del. Anlegget må kontrolleres.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

Anlegget må kontrolleres.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2

## Vinduer og dører

### Oppsummering

TG2 gis da flere foringer en del sprekkdannelser/krakkeleringer. Det er videre noe rust/korrosjon som på hengsler dører/vinduer samt normale merker på ytter/innerdører og vinduer. Stedvis tar og noen dører/vinduer imot karm samt ytterdører/vinduer må smøres.

### Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/overflatebehandlinger, justering/smøring må påregnes. Ved behov bytt ut foringene som har krakkeleringer.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2cm i leiligheten. Har lite betydning. TG2 er gitt dagens krav for planhet.

### Anbefalte tiltak

Oppretting av gulv kan anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet består av slette fronter med laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Integrert stekeovn. Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Til informasjon er det ikke anlagt vannstopper, dette var ikke krav under søknadsperioden. Kan anbefales vannstopper.

TG2 settes da benkeplaten ved oppvaskmaskin har startende svellinger ved oppvaskmaskinen.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurder modernisering ved behov.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

TG2 settes da berederen ikke er plassert i rom med sluk og det mangler lekkasjesikring i rommet.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

TG2 er gitt da ventiler soverom leil. del har noe mindre avdrypp innvendig etter hardt vær. Videre er der en del rust på deksel utvendig.

### Anbefalte tiltak

Hold ventiler på soverom under oppsyn. Bytt ut deksel med rust.

---

## Våtrom: Bad hotell del

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre foreligger det heller ingen dokumentasjon på membran arbeider gjort. Membran for øvrig synlig i sluk men slukmansjett er ikke registrert. Avløpsrøret til vasken mangler tetting i overgang rør / vegg.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Tetting rundt avløpsrøret er å anbefale.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann grunnet alder tettesjikt samt sprekket fli i dusjsonen.

---

## **Våtrom: Bad leilighets del**

### **Oppsummering av overflater**

TG2 er gitt etter krav da døren er plassert i våtsonen men dusjens dører hindre for direkte vannsprut. Videre bør silikonfugen anlegges ny i dusjen da det er en mindre sprekk i den som vil kunne medføre til større fuktbelastning på tettesjiktet.

### **Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, anlegg ny silikonfuge i dusjsonens overgang vegg/gulv.

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre foreligger det heller ingen dokumentasjon på membran arbeider gjort. Membran for øvrig synlig i sluk og ved avløp vask.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann grunnet alder tettesjikt.

---

## **Øvrig: Diverse**

### **Oppsummering**

De fleste innvendige overflater har normal bruksslitasje etter bruk på gulver/vegger som en del sprekker i hjørner og overgang vegg/tak. Listverk er og stedvis noe over gulvet.

### **Anbefalte tiltak**

Gå over overflater ved behov.

Til informasjon har utvendig kledning en del slitasje og det nærmer seg maling/vedlikehold, forhør deg med sameiet om plan videre med felles kostnader./vedlikehold.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.8.2025

Rapportdato  
18.8.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Kruse Smith Entreprenør As

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring foreligger ikke da enheten har vært utleid.

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kristian Torland

Telefon: +4799276076

Firma: Lindesnes Takst AS

Epost: kristian@lindesnestakst.no

Adresse: Doneheia 104, 4516 Mandal



Om bygningsakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og trames fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Utvendig bod er ikke oppmålt grunnet manglende nøkkel på befaring, arealet er kun enkelt beregnet. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bålyveien 48 nr. 232, 4521 Lindesnes

Kommunenr: 4205

Gårdsnr: 451

Bruksnr: 433

Festenr:

Seksjonsnr: 12

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2010 - Bygget er oppført i betong elementer med for det meste kledning av tre samt steni plater utvendig. Vinduer og dører utført i trekonstruksjon. Utvendige overflater blir ikke videre kommentert i rapport. Innvendige overflater består av parkett og malte overflater. Takhøyden varierer men er hovedsakelig fra ca. 2,29m til 2,48m. Isolering etter datidens std.

Boligtype: Leilighet / fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Flott ferieleilighet beliggende på Lindesnes havhotell på Båly. Leiligheten er beliggende i 3 etg. i hovedbygget. Det medfølger utvendig bod til leiligheten, denne er ikke vurdert. De utvendige overflater blir ikke videre vurdert da disse ligger under sameiet. Se sameiets papirer for mer.

Leilighetens overflater fremstår hovedsakelig i bra stand og er fra byggeår med dets naturlige elde og slitasje man må forvente ut ifra alder og bruk. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres.

TG3:

- Bad leil. del med avvik på ventilerings anlegget og må gjennomgås da det har avvik.
- Bad hotell med avvik etter krav.
- Åpne vindu stue leilighets del med avvik.

TG2:

- Vinduer/dører med noen avvik.
- Etasjeskillet etter krav.

- Ventilert med noen avvik.
- Kjøkken har ett mindre avvik.
- Bereder mangler aut. vannstopper.
- Mindre normale avvik på overflater registreres.

Øvrige viktige elementer for deg som kjøper kan være:

- Kjøkk balkong med fin utsikt.
- Utleie muligheter.
- Nærhet til butikk, turløyper, strand og Lindesnes fyr.
- Bra utnyttet romfordeling.
- Sameie.

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	71	70	1	0	15
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>70</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Leilighet	70	70	0	Leilighets del: Entre, 2 soverom, bad, stue/kjøkken. Hotell del: Sov/entre, bad.	Hotell del: Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Hotellidel utgjør ca. 20m<sup>2</sup> inkl. skillevegg.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Platting/terrasse arealet på baksiden ved ing. parti har jeg kun tatt med uthukket, dette utgjør ca. 8m<sup>2</sup> av TBA.

Utvendig bod er ikke oppmålt men er trolig ca. 1m<sup>2</sup> og er medregnet som Bra-e, avvik areal vil kunne forekomme da nøkkel manglet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong i trekonstruksjon med glass rekkverk. Tekket med sarnafil. Balkong ing. parti med støptdekke og sarnafil på topp, del av sameiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Terrassebordene og glass vil trenge normal vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører med 2-lags glass fra byggeår. Innendører slette.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet glass i stort stue vindu leilighets del i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

TG2 gis da flere foringer en del sprekkdannelser/krakkeleringer. Det er videre noe rust/korrosjon som på hengsler dører/vinduer samt normale merker på ytter/innerdører og vinduer. Stedvis tar og noen dører/vinduer imot karm samt ytterdører/vinduer må smøres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Normal vedlikehold/overflatebehandlinger, justering/smøring må påregnes. Ved behov bytt ut foringene som har krakkeleringer.

**6.3 Vinduer og dører: Åpne vindu stue leilighets del**

## Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-3**

TG3 gis da glasslisten utvendig som holder isolerglasset på plass har løsnet. Dette medfører til at vinduet kan lekket luft og vann samt ved flere løsnede lister kan glasset falle ut.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Listen må festes.  
Se for øvrig andre punkt vinduer/dører.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.4 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Hulldekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2cm i leiligheten. Har lite betydning. TG2 er gitt dagens krav for planhet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av gulv kan anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkenet består av slette fronter med laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Integrert stekeovn. Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Til informasjon er det ikke anlagt vannstopper, dette var ikke krav under søknadsperioden. Kan anbefales vannstopper.

TG2 settes da benkeplaten ved oppvaskmaskin har startende svellinger ved oppvaskmaskinen.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurder modernisering ved behov.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk vifte tilkoblet flexit anlegg. Det mangler komfyrvakt, dette var ikke krav under søknadsperioden. Kan anbefales anlagt.

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Ingen videre avvik registrert. Anlegg fra byggeår, påkoblet kommunalt nett. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.	

## 6.8 Vannledninger

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

**Oppsummering av vannledninger**

TG-1

Ingen videre avvik registrert. Anlegg fra byggeår, påkoblet kommunalt nett.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer.  
Resterende er sameiet sitt ansvar.  
Stoppekran/fordelerskap er plassert i hotell del ved bereder.

**6.9 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

**Oppsummering av elektrisk**

TG-1

Ingen videre avvik registrert på befaring. Dokumentasjon fra byggeår foreligger i sikringsskapet.

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

**6.10 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder
Bod

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
TG2 settes da berederen ikke er plassert i rom med sluk og det mangler lekkasjesikring i rommet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk typ flexit på våtrom/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG2 er gitt da ventiler soverom leil. del har noe mindre avdrypp innvendig etter hardt vær. Videre er der en del rust på deksel utvendig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Hold ventiler på soverom under oppsyn. Bytt ut deksel med rust.	

## 6.12 Våtrom: Bad hotell del

Overflate

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

#### Oppsummering av overflater

**TG-3**

TG3 er gitt etter krav da det er sprekke i flis i dusjsonen på gulv mot toalettet, videre er det noe sprekker i fuger på gulv og vegg i dusjsonen. Avvikene kan bidra til at tettesjiktet for en hardere belastning for fritt vann på gulv.

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til bruken men installering av dusjkabinett er å foretrekke i påvente av en oppgradering.  
Ved videre bruk gå over fuger med sprekker samt anlegg fuge over sprukket flis.  
Kostnad er gitt utbedring flis og fuger, arbeidet må utføres av fagfolk på området slik at tettesjiktet ikke blir ødelagt. Ved skade på tettesjiktet vil det måtte påregnes en større kostnad.

#### Utbedringskostnader overflater

**10 000 - 50 000**

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre foreligger det heller ingen dokumentasjon på membran arbeider gjort. Membran for øvrig synlig i sluk men slukmansjett er ikke registrert. Avløpsrøret til vasken mangler tetting i overgang rør / vegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tetting rundt avløpsrøret er å anbefale.  
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann grunnet alder tettesjikt samt sprekket fli i dusjsonen.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusj, baderomsinnredning med servant, vegghengtklosett, rommet har mekanisk avtrekk samt tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

TG3 er gitt da det lå fukt i skrog vask. Avløpet har sannsynligvis en mindre pågående lekkasje som må utbedres.  
Ingen videre øvrige skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap må utbedres.

#### Utbedringskostnader sanitærutstyr

Under 10 000

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet har mekanisk styrt vifte via Flexit system. Tilluft ved dør og anlagt.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke utført da det er registrert ledninger i tilstøtende vegg hvor ønsket hulltaking.  
Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.13 Våtrom: Bad leilighets del

### Overflate

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

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

TG2 er gitt etter krav da døren er plassert i våtsonen men dusjens dører hindre for direkte vannsprut. Videre bør silikonfugen anlegges ny i dusjen da det er en mindre sprekk i den som vil kunne medføre til større fuktbelastning på tettesjiktet.

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, anlegg ny silikonfuge i dusjonens overgang vegg/gulv.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på uttetheter feks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre foreligger det heller ingen dokumentasjon på membran arbeider gjort. Membran for øvrig synlig i sluk og ved avløp vask.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann grunnet alder tettesjikt.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, vegghengtklosett, opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk samt tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-3</b>
Rommet har mekanisk styrt vifte via Flexit system. Tilluft ved dør og anlagt. TG3 gis da anlegget på badet sopper samt bråker en del. Anlegget må kontrolleres.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Anlegget må kontrolleres.	
<b>Utbedringskostnader ventilasjon</b>	<b>Under 10 000</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet utslag av rør hvor dusj er plassert. Det ble utført fuktsøk direkte på flis uten forhøyede verdier.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.14 Øvrig: Diverse**

Beskrivelse

Innvendige Overflater

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

De fleste innvendige overflater har normal bruksslitasje etter bruk på gulver/vegger som en del sprekker i hjørner og overgang vegg/tak. Listverk er og stedvis noe over gulvet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Gå over overflater ved behov.

Til informasjon har utvendig kledning en del slitasje og det nærmer seg maling/vedlikehold, forhør deg med sameiet om plan videre med felles kostnader./vedlikehold.

**6.15 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.18 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



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

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

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

**9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

**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

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

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

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

# exbo



HELE LIVET

## 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 