MARNARDAL

TIMBERÅSEN 3, 4534 MARNARDAL

MARNARDAL - Stor, innholdsrik enebolig på endetomt i et etablert og barnevennlig område!

Prisantydning: 2 750 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen som har en fin beliggenhet i etablert, rolig og barnevennlig boligfelt i Timberåsen like ved Heddeland i Marnardal. Barneskole, ungdomsskole, idrettshall, fotballbane og butikk finnes på Øyslebø. Ca 2 km til Marnardal togstasjon. Kort avstand til elven og
fine turområder i området.

Romslig og innholdsrik enebolig med vindfang, hall m/ trapp, gang, teknisk rom, innredet rom under oppussing, bod, mellomgang, innredet del med diverse rom og bod i 1.etg.
I hovedetasjen er det gang, 2 stuer, 5 soverom, 2 baderom, vaskerom, bod og kjøkken.
Tilhørende garasje i tilknytning til boligen.

Hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Timberåsen 3
Prisantydning	2 750 000,- + omk.
Omkostning	84 040,-
Totalpris	2 834 040,-
BRA-i/BRA Total	406/449 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1973
Tomt	1097.2 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

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

INNHOLD

4 Salgsoppgave

26 Plantegning

34 Tilstandsrapport

84 Boligkjøperforsikring

86 Budskjema

Exbo avd. Mandal
Bryggegata 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 406 kvm
BRA - e: 43 kvm
BRA totalt: 449 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje
BRA-i: 199 kvm. Vindfang, hall m/trapp, gang, teknisk rom, innredet rom under oppussing, bod, mellomgang, innredet del med diverse rom og bod
BRA-e: 32 kvm. Garasje
2. etasje
BRA-i: 207 kvm. Gang, 2 stuer, 5 soverom, 2 baderom, vaskerom, bod og kjøkken.
BRA-e: 11 kvm. Vedbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealoppmåling kan variere noe og gjelder primært 1 etasje.
Terrasseareal er ca. oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1097.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Asfaltert innkjørsel og tun.
Deler av eiendommen er regulert til friluftsområde - se vedlagt reguleringskart i fullstendig salgsoppgave.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i etablert, rolig og barnevennlig boligfelt i Timberåsen like ved Heddeland i Marnardal. Barneskole, ungdomsskole, idrettshall, fotballbane og butikk finnes på Øyslebø. Ca 2 km til Marnardal togstasjon.

Adkomst

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

Selger

Tom Kjell Kaspersen

Innhold

Romslig og innholdsrik enebolig med vindfang, hall m/trapp, gang, teknisk rom, innredet rom under oppussing, bod, mellomgang, innredet del med diverse rom og bod i 1.etg.
I hovedetasjen er det gang, 2 stuer, 5 soverom, 2 baderom, vaskerom, bod og kjøkken.
Tilhørende garasje i tilknytning til boligen.

Det er gjort endringer i bolig i forhold til opprinnelige godkjente tegninger. Dette er ikke søkt godkjent/bruksendret:

- I underetasjen på påbygget er det opprinnelig tegnet inn svømmebasseng, men er i dag innredet rom.
- I underetasjen er kjøkken tegnet inn som vaskerom, bad er betegnet som bod, et av soverommene er tegnet inn som lager og stue er godkjent som frisørsalong.
- I hovedetasjen er deler av stuen i dag entrè, trappegang blir brukt som soverom og et av soverommene er betegnet som kontor.

Dagens bruk/endring er ikke søkt godkjent hos kommunen. Det er søknadspliktig å endre fra sekundærrom til primærrom. Det anbefales å ta kontakt med kommunen for å få bruksendret og avklart rominndeling.

-Inntegnet frisørsalong i 1 etasje er uinnredet samt andre deler av 1 etasje er uinnredet.
-Det er klare endringer i rominndeling i 1 etasje men bemerker at denne etasjen er under oppussing.
- Flere vinduer /dørplasseringer er endret.

Det er lite dagslys i ett soverom i leilighet.
Det er lav takhøyde i deler av leiligheten og enkelte plasser er ikke egnet som varig opphold.

Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers

besiktigelse om annet ikke er avtalt.

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

Hvitevarer i "leilighet" følger ikke med. 2 kjøleskap, 1 fryseskap og vaskemaskin medfølger ikke.
Vitrineskap er skrudd fast i vegg og blir stående igjen.

Parkering
Parkering på egen tomt, samt i garasje tilhørende eiendommen.

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

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

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

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

ENERGI
Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring - forøvrig elektrisk.

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

Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

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 2 750 000

Info kommunale avgifter
Lindesnes 2025
Vann: kr. 1 719 ,48,- + forbruk i følge vannmåler kr. 15,79,- pr. m3 x3
Avløp: kr. 2 696,52,- + forbruk i følge vannmåler kr. 38,55,- pr. m3 x3
Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.) x2
Vannmålerleie: kr. 267,72,- pris kan avvike etter målerens størrelse.
Eiendomsskatt kr. 10 754,-
Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året.
Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4 590,-.

Det presiseres at det betales vann/avløpsabonnement x3, samt feiegebyr x3.

Formuesverdi primær
Kr 1 280 468

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 121 870

Formuesverdi sekundær år
2023

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

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 684, bruksnummer 66 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:

4205/684/66:
17.10.1973 - Dokumentnr: 3054 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
fra kommunen

01.06.1973 - Dokumentnr: 1570 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:684 Bnr:46

01.01.2020 - Dokumentnr: 1349222 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1021 Gnr:84 Bnr:66

03.06.2024 - Dokumentnr: 1509020 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:684 Bnr:93
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på enebolig m/frisørsalong datert 14.02.1975. Denne har merknader, kontakt megler for å få oversendt dokument.
Det foreligger ikke ferdigattest for påbygg basseng og garasje i 1978 eller påbygg bolig i 1982.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.
På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og kloakk. Privat vei. Det foreligger avtale vedr veirett inn til eiendommen.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023.
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Heddeland nord 16.06.1972 avsatt til boliger, kjørevei og friluftsområde.

Kommuneplaner under arbeid:
Kommuneplanens arealdel 2023-2035

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

KONTRAKTSGRUNNLAG
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

84 040,- (Omkostninger totalt)

2 834 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 84 040

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.
I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

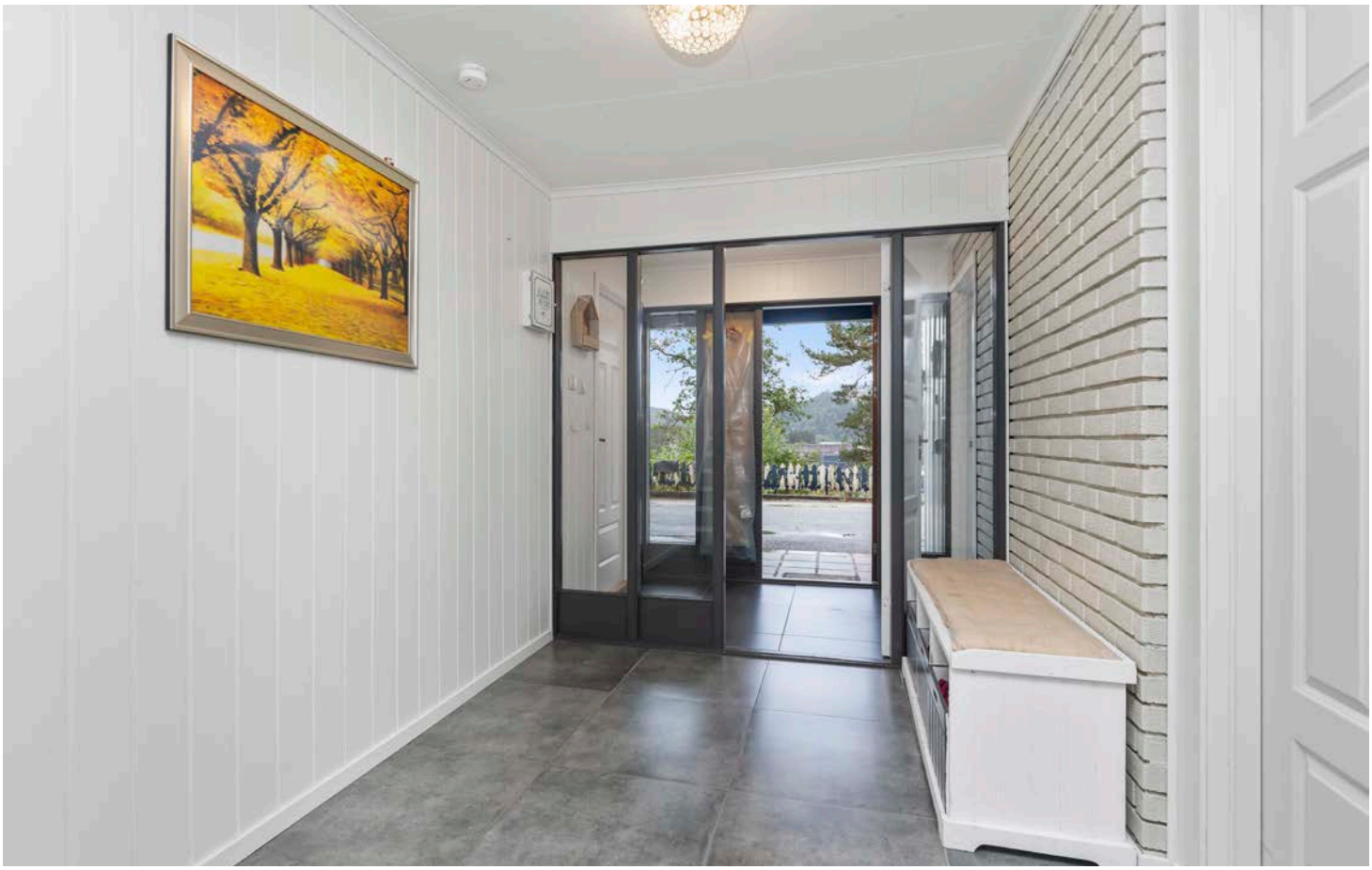
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 97 122,00 ,- inkl. mva.

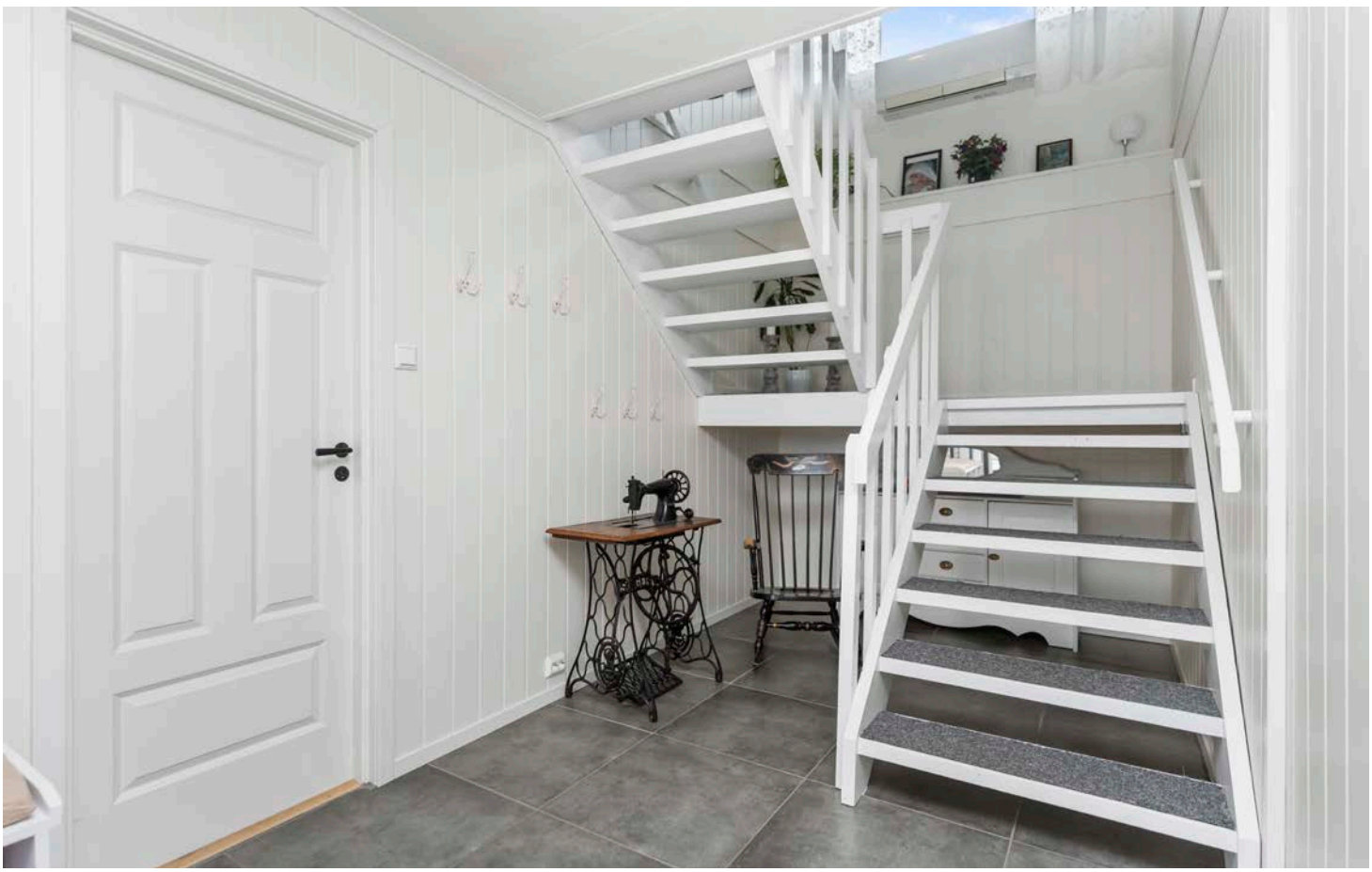
Oppdragsansvarlig
Maiken Skoie
Eiendomsmegler
ms@exbo.no
Tlf: 906 81 815

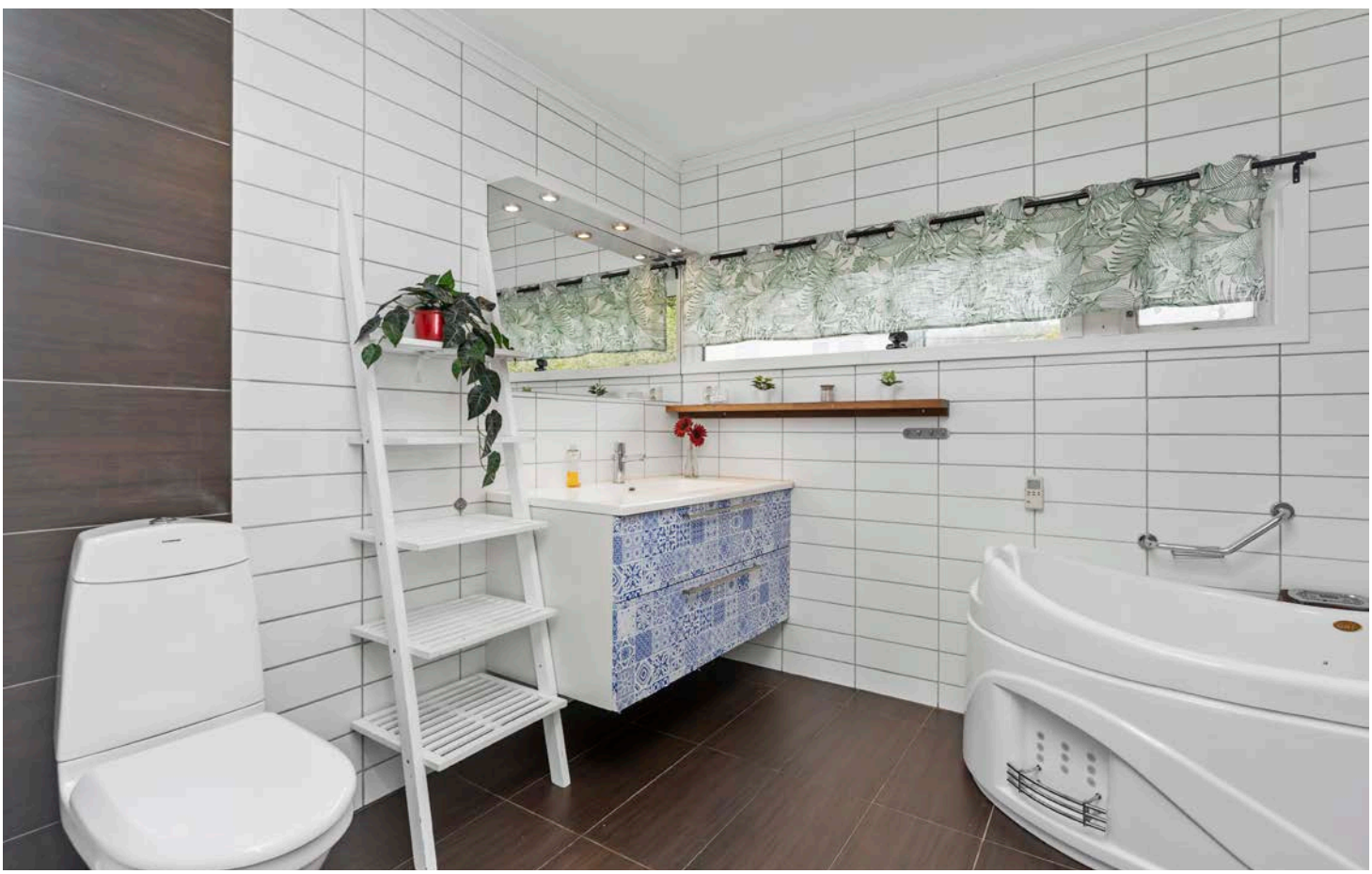
Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

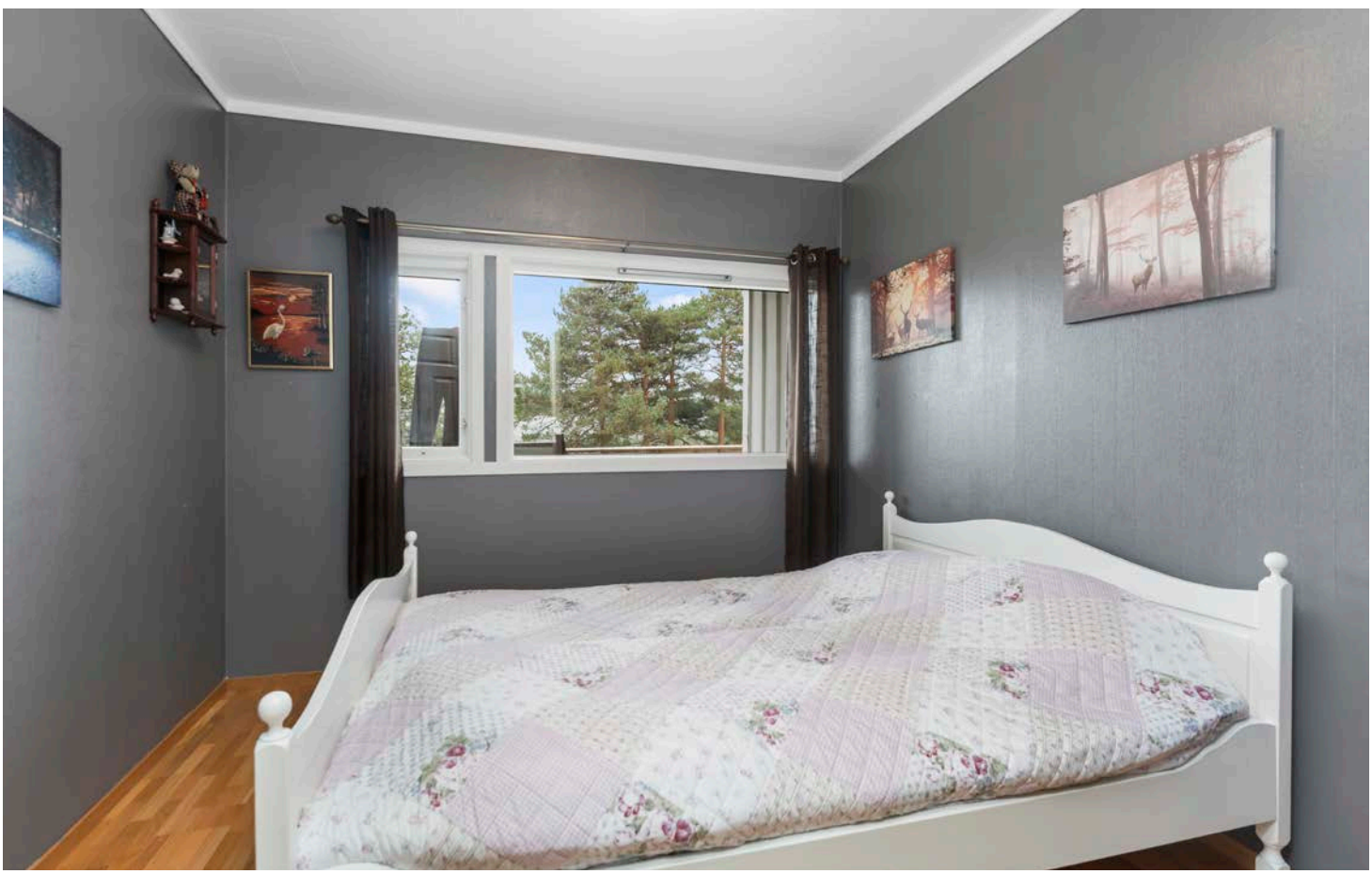
Tlf: 380 95 550

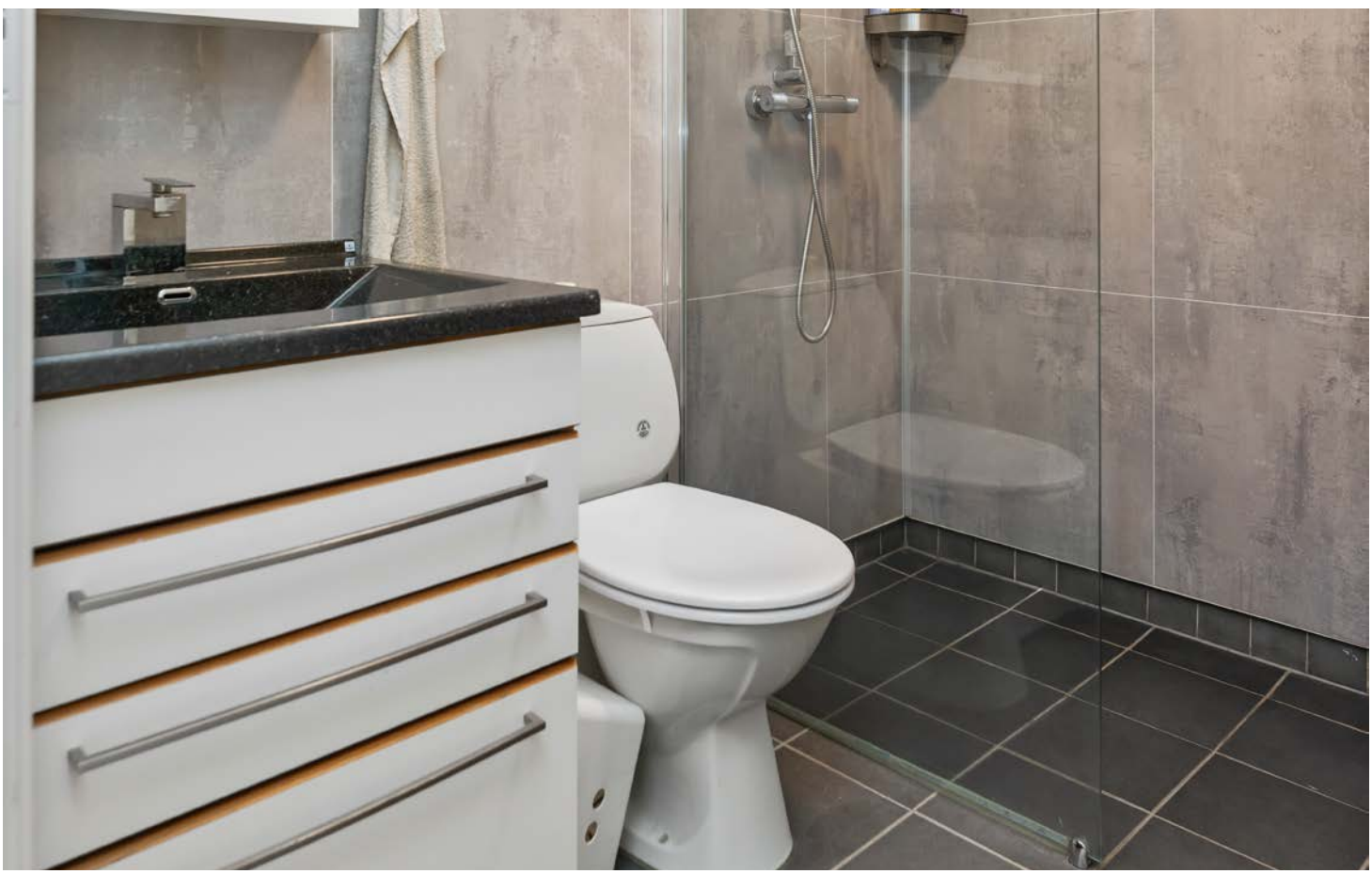
Salgsoppgavedato
02.12.2025











exbo

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

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo

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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Mandal

Oppdragsnr.
1003250222

Selger 1 navn
Tom Kjell Kaspersen

Gateadresse
Timberåsen 3

Poststed	Postnr
MARNARDAL	4534

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1003250222

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kobberrør under bad,påbygg oppe knakk og avløp i kjøkken nede i "leilighet" gikk tett og flommet over. Samt lekkasje i vegg mellom traperom og bad, gammel lufting som kondenserte og lakk inn i vegg. Og lekkasje i gammelt strømminntak som ikke var tettet. Ble forsikringssak og alle feil ble utbedret

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet nesten alle kobberrør med rør i rør, med unntak av 0,5 m til utekran og noen meter fra teknisk rom til bad i "hybel". Lindesnes elektro gjorde det elektriske i forhold til bad/kjøkken

Arbeid utført av: Tratec og Lindesnes elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt gulv på bad i 2. etasje

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var lekkasje rundt pipe i påbygg, tettet ved egeninnsats og nytt beslag fra blikkenslager Helge Hesland.

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: Stuegulvet heller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En og annen mus, men normal mengde tenker jeg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se beskrivelse over. Samt montering av el-bil lader

Arbeid utført av: Lindesnes elektro

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

Document reference: 1003250222

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En stk ladestasjon

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet kledning rundt garasje. Kledd alle vegger i påbygg med veggplater, skitet takplater og isolert alle yttervegger 5 cm. Skiftet veggplater rundt kjøkken i leilighet. Skiftet veggplater, takplater, gulv og lister i hybel, samt etter isolert 5 cm, malt soverom. Skiftet veggplater og takplater i trapperom og gang. Skiftet rekkverk og noe dekke på veranda.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se over. Nytt rekkverk og deler av dekket på verandaen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: "Leilighet" og "hybel"

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En del ombygging av ulike eiere. Så ikke alt som stemmer med orginale tegninger

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Mangler ferdigattest, og kan ikke få tak i det siden ferdigattest ikke utstedes til hus bygd før 1998

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

Document reference: 1003250222

Tilleggskommentar

En bolig med flust av potensiale for den som ser muligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1003250222

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Kjell Kaspersen	d3cd4a10eb959bab1480 82cf85fd513c6b4a9501	02.12.2025 11:35:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003250222

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

Tilstandsrapport

Timberåsen 3, 4534 MARNARDAL

LINDESNES kommune

gnr. 684, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 449 m² BRA-i: 406 m²

Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20835-1884 **Referansenummer:** PK5837

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lindesnes Takst AS

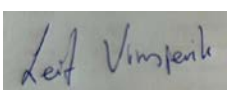
Ansatte i Lindesnes Takst AS er enten organisert i Norsk Takst eller i NTIF:

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring. NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten. I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis. Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.

Rapportansvarlig



Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstingeniør
leif@lindesnestakst.no
412 30 081

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger etablert i byggefeltet Timberåsen i Marnardal i Lindesnes kommune. Ligger med nærhet til butikk, skoler og idrettsanlegg.
Boligen har byggeår i 1973 og er tilbygget med basseng i samme perioden.
I 1982 er det påbygget 2 etasje over basseng med flere soverom og stue.

Overflater utvendig har stort sett overflater fra byggeår med unntak av ett par vinduer og dører samt noe kledning. Verandarekke og deler av terrasser er også nyere.

Stor innholdsrik bolig med etablert leilighet i deler av 1 etasje.

Boligen bærer preg av å være under oppussing og enkelte rom og store deler av overflater i 1 etasje er uferdige.
Leilighetsdel er tidligere bassengområde og har flere nivåforskjeller på gulver.

Det må påberegnes påkostninger på flere områder og det anbefales å ta med fagkyndige på visning
for god gjennomgang.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

-Utvendige vann og avløp er fra byggeår samt innvendige avløpsnett.
-Drenering er fra byggeår.
-Vinduer og dører er stort sett fra byggeår.
-Utvendig kledning er stort sett fra byggeår og flere plasser preget av slitasje.
-Det er avvik på trapp.
-Det mangler snøfangere på taket men ifølge eier er det klargjort for montering.
-Utvendig taktekke er fra byggeår.
-Brann/gasstetting i garasje mot boligdel er mangelfull.
-Takkonstruksjon anbefales å forsterkes.
-Det er avvik på flere våtrom.
-VVS tanker mangler avrenningsmuligheter og er tilkoblet stikkontakt.

Avvik TG3:

-Utvendige støttemur mangler rekkverk og er skjeve.
-Vaskerom og bad i 1 etasje står foran full oppgradering.
-Det er klare høydeavvik på etasjeskille.
-Terrengforhold har fall mot bolig.
-El-anlegget bør gjennomgås av autorisert elektrofirma.
-Parkett i stue er ødelagt og bør skiftes.
-Tettesjikt på balkong over garasje er utett og må skiftes.

Viktig momenter for interesserte kan være:

-Nærhet skoler og butikk.
-Nærhet til kollektiv som buss og tog.
-Solrik beliggenhet.
-Romslig tomt med stor hage og uteplasser.
-Potensielt 9 soverom
-Nytt bad i 2 etasje i 2023.
-Garasje.
-Nytt rør i rør system i 2023

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

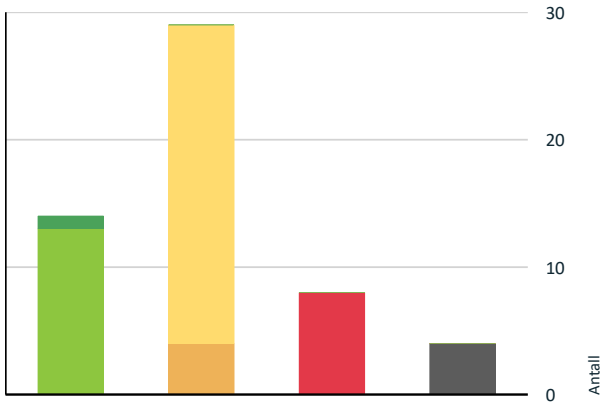
Omsøkte og godkjente tegninger har følgende endring:

-Inntegnet svømmebasseng i 1 etasje er på befaringsdagen innredet som egen leilighet med egen inngang.
-Inntegnet frisørsalong i 1 etasje er uinnredet samt andre deler av 1 etasje er uinnredet.
-Det er klare endringer i rominndeling i 1 etasje men bemerker at denne etasjen er under oppussing.
- Flere vinduer /dørplasseringer er endret

Det anbefales/bør i slike tilfeller å kontakte kommunen for avklaringer rundt lovligheter på eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

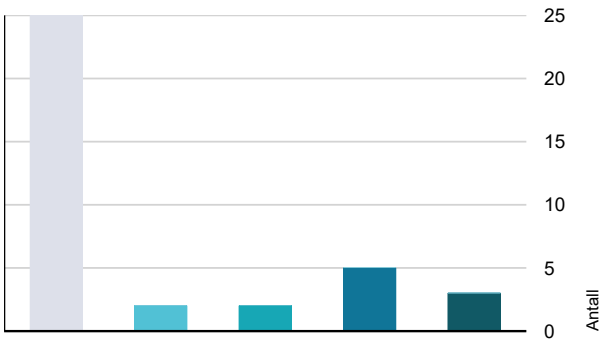
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av bolig i Timberåsen i Lindesnes Kommune.
Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom.
Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.
Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.
Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger.
Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad fra 2015 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken leilighet > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje 2 > Bad fra 2015 > Overflater Gulv — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken leilighet > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Etasje 1 > Bad leilighet > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje 1 > Bad leilighet > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Etasje 1 > Bad leilighet > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje 2 > Bad fra 2015 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje 2 > Bad fra 2015 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Nytt bad i hoveddel i 2 etasje
2023	Modernisering	Montert elbillader. Nye veggoverflater bad 1 etasje i leilighet. Nytt kjøkken i leilighet.
2024	Modernisering	Nytt bad i tilbygg 2 etasje. Nytt verandarekkverk og delvis nye terrassebord. Nye rør i rør system på store deler av boligen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekke med glaserte takstein og undertak av takbord og papp.
Overflater er fra byggeår.
Eier opplyser om at det i 2022 var lekkasje rundt en pipe men dette ble utbedret med en gang det ble oppdaget. Det er synlige merker på takbord rundt pipe men det er
tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner.
Stål pipehatter og kilrenner. Pipehatt på mursteinspipe er ny 2022 etter lekkasje.
Stigetrinn montert men det mangler snøfangere på taket.
Beslag i plast under vinduer i murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takrenner ved garasje og flere steder er takrenner tapet fast og tettet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere på taket. Eier forteller at det er klargjort for montering av snøfangere.
Inspiser taket og gjennomføringer jevnlig for å avdekke utettheter i en tidlig fase.
Takrenner må påberegnes å skiftes den neste tiden og det vil være naturlig å skifte dette i forbindelse med nytt taktekke.
Kontakt fagfolk for gjennomgang av beslagsoverganger og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting , utlekting samt malt stående trekledning.
Ytterkledning har enkelte avflassinger og noe sprekkdannelser i overflater.
Det mangler musebånd mellom under og overbord på stående kledning.
Eier opplyser om at deler av kledning er skiftet og i den forbindelse er det foretatt etterisolering.
Ifølge eier er alle yttervegger i påbygg, yttervegg leilighet og yttervegg i stue/kjøkkendel i hybel/frisørsalong etterisolert med 5 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler musesperre mellom under og overbord i nedre del av kledning.
Kledning er fra byggeår og har oppnådd høy alder.
Det er flere dårlige overganger mellom mur og trekledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte kledningsbord bør skiftes og overflater bør behandles for lengst mulig levetid.
Monter musesperre bak nedre del av kledning.
Det kan ikke utelukkes utskiftinger av deler av kledning de neste årene.
Kontakt fagfolk for gjennomgang av overganger mur/trekledning og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget sperretak med undertak av takbord.
Deler av konstruksjonen har etablert støttebjelker innvendig på loftet men enkelte partier har langt spenn fra gesims og opp til møne.
Dette er ikke etter dagens dimensjoneringskrav.
Det er ikke påvist svekkelser i bæresystemet annet enn noe høydeavvik på takutstikk over garasje
Det er luftespalte enkelte steder i gesimser men krypeloft er godt luftet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Yttertaket har nedbøying.

Yttertaket har noe nedbøying i overbygd veranda over garasjedel.
Det er langt spenn på sperretaket mot møne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalte i gesims for god gjennomlufting via vegg og videre til taket.
Bruk fagfolk til å sjekke eventuelle nedbøyinger ved takutstikk ved garasje.
Det anbefales å forsterke takbjelker på krypeloftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass fra byggeår.
Vindu soverom 2 etasje samt vindu i trappehull og vindu ved inngang til leilighet er nye i 2023.
FLere vinduer har noe sprekker i overflater og enkelte er punktert.
1 knekt vindu i 1 etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra byggeår har oppnådd en alder hvor skader på slitedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå.
Vinduer har ikke samme tetthet som nyere vinduer og kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påberegnes utskifting av flere vinduer de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malte tredører fra byggeår.
En verandadør i stue 2 etasje er ny i 2024.
Dør til leilighet er ifølge eier ny i 2023.
En dør i disponibelt rom er lukket fra innsiden og er ikke videre vurdert.
Flere dører bærer preg av alder og må påberegnes å skiftes de neste årene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Flere dører er preget av slitasje og dør skraper mot karmen.
Dører har oppnådd en alder hvor skader på slitedeler plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Skadede dører må erstattes med nye.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Pga. alder og svekkelser i slitedeler som glass og hengsler/låser, kan det ikke utelukkes utskiftinger av enkelte dører de neste årene.
Flere dører må påberegnes å skiftes de neste årene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i store deler av fronten av boligen.
Veranda over garasje har tettesjikt av antatt Protan men av ukjent alder.
Deler av verandadekke er nytt.
Det er synlig tegn på fuktskader i spongulv over garasjetak.
Eldre terrassedekke er preget av slitasje og sprekker og flere plasser mangler det tilslutninger både på rekkverk og terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Deler av overflater bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.

Det må beregnes utskifting av deler av terrassedekke samt heve liten del av verandarekke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje med eldre treport med åpner.
Gipset overflate innvendig men ingen forsegling av skjøter mot boligdel.
Ifølge eier er enkelte vegger i garasje oppjekket pga. noe sig i grunnen utenfor.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler forsegling/branntetting mot boligdel.
Ifølge eier har det vært utført diverse oppjekkinger av vegg i garasjen pga. noe sig.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Forsegle gipsplater med sparkel eller fug mot boligdel.
Eier opplyser at garasje har vært stabil de siste årene men det anbefales å jevnlig inspisere og sjekke overflater rundt garasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver med parkett i store deler av 2 etasje . 1 etasje med fliser i entre.
Store deler av overflater i hoveddel i 1 etasje er under renovering og er ikke videre vurdert.
Fliser i leilighet.

Vegger med trepanel, tapet og malte strietapeter.

Himlinger med malte himlingsplater eller panel.

Eier forteller at alle overflater i påbygg i 2 etasje er nye i 2023.

Overflater er jevnlig fornyet og vedlikeholdt gjennom årene men flere rom og overflater er på befaringsdagen under oppussing og er ikke vurdert Og har TGIU. Gjelder alle rom i hoveddel i 1 etasje unntatt entre og gang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med undergulv av spon.
Gulv på grunn med betongstøpt plate.
Deler av etasjeskille over leilighet er i betongdekke.
Ved punktsjekk av høyder er det påvist høydeavvik opp mot 40 mm rundt pipe i tilbyggsdel samt over 20 mm høydeavik i stue rundt mursteinspipe.
Det er også påvist knirk i gulvet flere plasser i 2 etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe knirk i gulver i stuer.

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.

Ved skifte av flytende gulver så bør undergulv etterskrus for å unngå knirk.
Det er skjeve gulver og utbedringer er vanskelig men kan vurderes ved oppussinger el.
Kostnadsestimat er ikke satt da det ikke er behov for umiddelbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

Radonsperre var ikke aktuell mht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med vedovn i stue.
Sotluke etablert i stue.

Mursteinspipe uten innerrør og med eldre vedovn i kjeller samt vedovn i stue.
Sotluke i kjeller.
Pipe er feid i September 2025.
Mursteinspiper uten innerrør er risikosoner for brann og alle sider må være synlig for inspeksjon og
må jevnlig sjekkes for sprekker eller andre avvik.
Det anbefales i slike tilfeller å kontakte stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mursteinspiper uten innerrør er risikosoner for varmeutvikling brann.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ta kontakt med stedlige feiervesen gjennomgang og godkjenning av ildsteder og pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

1 etasje med delvis tilbakefylte vegger på boligens bakside. Det er synlige betongvegger på store deler og det er ikke påvist fuktmerker eller

misfarginger på synlige betongvegger.
Deler av vegger er baderom og ett soverom med innforede vegger.

Bemerker uansett at rom under terreng er risikosoner for fuktinntrengning og overflater må jevnlig sjekkes for misfarginger og fuktmerker for å tidlig komme i gang med utbedringer.
Utvendige dreneringsforhold henger også sammen med rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe små saltutslag på vegg i bod mot vest.
Rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk overflater jevnlig for å i en tidlig fase avdekke unormale forhold.
Bemerker at rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.
Les også punkt drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Krypkjeller

Det er anlagt krypkjeller under bassengdel i leiligheten med bjelkelag og plast på vegger og himling.
Med plast mot kald yttervegg kan det oppstå kondensering mellom plast og grunnmur.
Det er lite ventilering i krypkjeller.
Det er støpt gulv på grunnen.
Krypkjeller er på befaringsdagen uten påvist fuktmerker på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tepper i trinn samt trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er 14 cm åpning mellom opptrinn og opp til 16 mm åpninger mellom rekkverkspiler.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk til maks 10 cm åpning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Malte lettdører fra byggeår eller senere.
Ifølge eier er alle innerdører i gang og bad i begge etasjer er nye i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører skraper mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 3 Andre innvendige forhold

Parkett i stue i 2 etasje i hoveddel er skadet flere plasser i overflater og gulvet må skiftes.

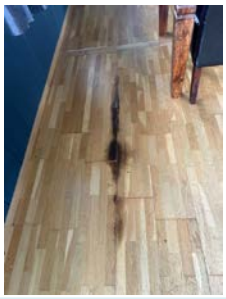
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkett i stue i hoveddel i 2 etasje er flere plasser ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påberegnes utskifting av parkett i stuen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Baderom med referansepunkt byggeår.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet
med nytt tettesjikt.
Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.
Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

-Tettesjikt er fra byggeår.
-Installasjoner er fra byggeår.
-Vann og avløpsnett er fra byggeår.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet
med nytt tettesjikt.
Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet står foran full oppgradering med demontering av eksisterende overflater samt oppbygging etter dagens forskrifter. Husk å innhente dokumentasjon og arkiver papirer utførte arbeider.

ETASJE 1 > BAD LEILIGHET

Generell

Våtrom med eldre fliser på gulver samt nyere baderomspanel på vegger.

ETASJE 1 > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg samt malt innvendig himling.
Ifølge eier er baderomsplater nye i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant bak baderomspanel.
Oppkant ved dørterskel på 70 mm.
Det er tilnærmet flatt fall fra dørterskel til sluk inne i dusjsone.
Fall fra dusjhode til sluk er på 9 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv i rommet med 9 mm fall inne i dusjsonen mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD LEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår med synlig membranmasjett utenfor klemring i sluk.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser av tettesjikt i våtrommet.

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 membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranmansjett ligger utenfor klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• 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.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluk er montert i betonggulv med liten fare for skader i området.
Det kan ikke utelukkes utskifting av tettesjikt de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD LEILIGHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, dusjvegger samt toalett.
Installasjoner har ukjent alder og det er noe skader i overflater på servantskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er noe skader og svelling på servantskapet.
Det mangler forsegling i rørgjennomføring i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Servantskap kan skiftes ved behov.
Forsegle rørgjennomføring i servantskap med silikon el.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg samt tilluft via dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg og trapp.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

ETASJE 2 > BAD FRA 2015

Generell

Våtrom fra 2015 med fliser på gulv og vegger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD FRA 2015

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg samt malt innvendig himling.
Det er noen merker etter tidligere oppheng.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte merker etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forsegle huller med våtromssilikon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD FRA 2015

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv .
Ingen oppkant ved dørterskel og det er målt fall på 5 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist .
Fall fra bak servantskap til slukrist er på 15 mm.
Det er bom og sprekker i flere fliser og fuger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Flere fliser er løse og de fleste flisfuger er sprukne eller løse.
Det er lite fall til sluk og det er ingen oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Fuger bør skiftes ut.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Fliser må skiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det må påberegnes utskifting av fliser på badegulvet og da sannsynligvis også eventuelt tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE 2 > BAD FRA 2015

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 stk. sluker i rommet .
Det er ikke påvist synlig membran men eier har fremlagt bilder fra oppussing med sort underlag som kan være membran men dette er ikke påvist.
Sluk under badekar er ikke besiktiget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Det er fremlagt bilder av sort bakgrunn på gulvet men det er ikke påvist membran i slukområde men kan være skjult av fliselim etc.

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.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD FRA 2015

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, badekar samt toalett. Det er opplegg for dusjkabinett.
Installasjoner er nye i 2015 og er ok med normal slitasje.
Badekar er ikke funksjonstestet men det er ikke gitt opplysninger om svekkelser .

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD FRA 2015

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg samt tilluft via dørterskel.

ETASJE 2 > BAD FRA 2015

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg og mot annet våtrom.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

ETASJE 2 > BAD FRA 2023

Generell

Våtrom med belegg med oppkant samt baderomspanel på vegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD FRA 2023

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg samt malt innvendig himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD FRA 2023

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv med oppkant bak baderomspanel.
Minimum 60 mm oppkant ved dør og 35 mm fall fra dørterskel til sluk i dusjhjørne.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD FRA 2023

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig belegg bak klemring i sluk i dujshjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD FRA 2023

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, dusjvegger samt toalett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD FRA 2023

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg samt tilluft via dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD FRA 2023

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tettesjikt er under 2 år og overflater er synlige for inspeksjon.
Ved fuktsøking med indikator er det ikke påvist forhøyede verdier på utsatte plasser.
Hulltaking er uhensiktmessig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom og overflater er fra byggeår og har oppnådd forventet levetid for ett våtrom.
Belegg er eldre og tapet på vegger er noe opprevet.
Det mangler mekanisk avtrekk og tilluftsløsning.
Det må påberegnes full oppgradering av vaskerom.
Installasjoner er eldre.

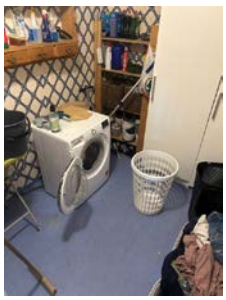
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet står foran full oppgradering med demontering av eksisterende overflater samt oppbygging etter dagens forskrifter. Husk å innhente dokumentasjon og arkiver papirer utførte arbeider.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Glatt innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin.
Ifølge eier er kjøkkenet nytt i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det mangler komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Glatt innredning med laminat benkeplate med påliggende folie.
Hvitevarer bestående av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet er fra byggeår med senere foliering av benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler Waterguard i benkeskap for varsling av eventuell lekkasje.
Kjøkkenet har oppnådd en alder hvor skader på slitedeler plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard for varsling om eventuelle lekkasjer i benkeskap.
Kjøkkenet fungerer idag men det kan ikke utelukkes utskiftinger av enkelte slitedeler eller hvitevarer den neste tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilator er av eldre type . den virker på befaringsdagen men uti fra alder kan skader/defekter oppstå men dette kan ikke tidfestes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system som vannforsyning. Samling av rør plassert på vegg i teknisk rom.
Det er ingen avrenningsmuligheter for eventuelle lekkasjevann i rommet.
Stoppekran fra byggeår plassert i samme rom.

Eier forteller at vannforsyning til eldre bad i 1 etasje er i eldre kobberrør.

Ellers er rør i rør system nytt i 2024 og utført av Tratec AS

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist andre avvik:

Vannforsyning til eldre bad i 1 etasje er i kobber fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Andre tiltak:

Eldre kobberrør bør byttes ut med rør i rørsystem ved renovering av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

PVC avløpsrør fra stort sett byggeår.
Stakemuligheter via toalett.
Lufting over tak og med Durgoventil over bad fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Varmesentral

3 stk. varmepumper etablert i stuer, trapperom og leilighet.

Eier opplyser om at varmepumper er nyere og kun få år gamle og det er ikke opplyst om defekter eller svekkelser.

TG 2 Varmtvannstank

VVS tank for hovedbolig plassert i teknisk rom. Tank er ny i 2021 og er på 280 liter.
VVS tank nr to i teknisk rom er fra 2015 og er på 200 liter.
VVS tank nr 3 er plassert i liten bod innenfor kjøkkenet i leiligheten. Er fra 2022 og er på 200 liter.

Ingen av tankene har sluk i nærheten og det er ikke etablert Waterguard for sikring.

Alle tanker er tilkoblet stikkontakt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 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.

El-anlegg fra byggeår med etablerte 4 el-skap.
Store deler med skrusikringer og med enkelte automatsikringer.
Det mangler kursoversikt i skap i leilighet og enkelte andre skap har noe uoversiktlige merkinger.
Det er flere løse ledninger og anlegget er uoversiktlig.

Undertegnede er ikke fagkyndig på området og i dette tilfellet så bør autorisert foretak kontaktes for gjennomgang og av hele anlegget.

Nåværende eier har etablert elbillader og arbeidet er utført av Lindesnes Elektro AS.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ingen samsvarserklæringer.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. 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?
Ja Ifølge eier har det ikke vært el-tilsyn de siste 5 årene og det anbefales generelt å foreta en el-kontroll.

Generell kommentar

El-anlegget er uoversiktlig. Det henger løse ledninger flere plasser i boligen og anlegget bør gjennomgås av autorisert elektrofirma for godkjenning.
Kostnad er for gjennomgang av anlegget . Ved større utbedrelser kan kostnader bli høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Nytt brannslukningsapparat samt flere røykvarslere i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.
Deler av fjell er synlig i bod 2 etasje .

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår og ukjent.
Det er påvist knotteplast på synlige vegger på østsiden av boligen men ukjent på baksiden.
Ved sjekkpunkter i 1 etasje er det ikke påvist fukt eller misfarginger på vegg.

Uansett så er drenering av høy alder og det anbefales å nøye overvåke synlige grunnmursvegger i 1 etasje for misfarginger eller fuktmerker for å tidlig avdekke fuktinnsig fra utsiden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering er antatt fra byggeår eller fraværende.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• 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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong eller Lecavegger.
Det er påvist sprekker i grunnmurer i garasjevegg. Eier har opplyst at det er foretatt tiltak med oppjekking og stabilisering av grunnmur utenfor garasje og sprekker er ifølge eier stabile.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Det er påvist sprekk i garasjemur ved siget vegg. Ifølge eier har dette vært stabilt de siste årene.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekk bør fuges med elastisk fugemasse og jevnlig sjekkes for videre sprekkdannelser.
Det kan ikke utelukkes flere utbedrelser på denne veggen de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i betong på boligens bakside. Mur er sprekt og er skjev.

Det er etablert betong grunnmur langs hele oppkjørselen med lite stakittgjerde..
Mur er skjev flere plasser og stakittgjerde er preget av manglende etterbehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forstøtningsmur bør vurderes å rives og bygges ny og etableres med rekkverk.
Stakittgjerde bør etterbehandles for lengst mulig levetid.
Alle overganger med høyder på mer enn 50 cm høydeforskjell må sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Terrengforhold

Eiendom i skrånende terreng med fjell tett mot grunnmur . Det er synlig avrenning av vann og betongdekke på baksiden av boligen ligger med flatt /dårlig fall mot grunnmur.
Fjell er synlig inne i utvendig bod i 2 etasje og det renner vann langs fjell og mot baksiden.

Det er også noe sig ved innkjørsel men ifølge eier har dette ikke utviklet seg de siste årene.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fjell ligger tett mot grunnmur og er også synlig inne i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Betongdekke på boligens bakside bør etableres med fall vekk fra bolig 1 :50 fall ca 3 meter ut fra grunnmur.
Kostnadsestimat ikke satt da deler av terreng ikke kan gjøres noe med .
Det anbefales å lage skjæringer i fjellterreng for bortleding av vann til utsiden av bolig grunnmurer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår og har oppnådd høy alder.
Inntak for ledningsnett er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Ledningsnett er mer enn 25 år og oppnådd halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Vann og avløpsnett har oppnådd forventet levetid og det kan ikke utelukkes utbedringer de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

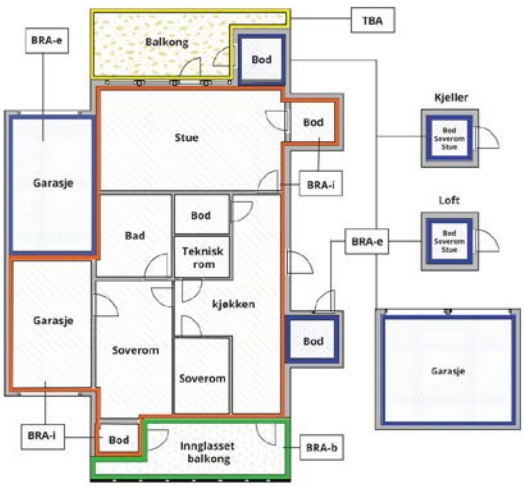
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller inndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	199	32		231	
Etasje 2	207	11		218	79
SUM	**406**	**43**			**79**
SUM BRA	**449**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, hall m/trapp, 2 ganger, teknisk rom, stue /kjøkken/ frisørsalong, bad, soverom, bod, mellomgang, stue/kjøkken leilighet, 2 soverom leilighet, bad leilighet, bod leilighet, lagerrom	Garasje	
Etasje 2	Gang, 2 stuer, 5 soverom, bad fra 2015, bad fra 2023, vaskerom, bod, kjøkken, lekerom	Vedbod	

Kommentar

Arealoppmåling kan variere noe og gjelder primært 1 etasje.
Terrasseareal er ca. oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Omsøkte og godkjente tegninger har følgende endring:

-Inntegnet svømmebasseng i 1 etasje er på befaringsdagen innredet som egen leilighet med egen inngang.
-Inntegnet frisørsalong i 1 etasje er uinnredet samt andre deler av 1 etasje er uinnredet.
-Det er klare endringer i rominndeling i 1 etasje men bemerker at denne etasjen er under oppussing.
- Flere vinduer /dørplasseringer er endret

Det anbefales/bør i slike tilfeller å kontakte kommunen for avklaringer rundt lovligheter på eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke etablert brannskille mellom leilighet og hovedbolig men bemerker at denne leilighet ikke er godkjent i kommunen

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Les videre i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslys i ett soverom i leilighet.
Det er lav takhøyde i deler av leiligheten og enkelte plasser er ikke egnet som varig opphold.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	374	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Tom Kjell Kaspersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	684	66		0	1097.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Timberåsen 3

Hjemmelshaver
Kaspersen Tom Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i byggefeltet Timberåsen i Marnardal i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt opparbeidet med innkjørsel og hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
201 528	2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		ok	Gjennomgått		Nei
Tegninger		ok	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

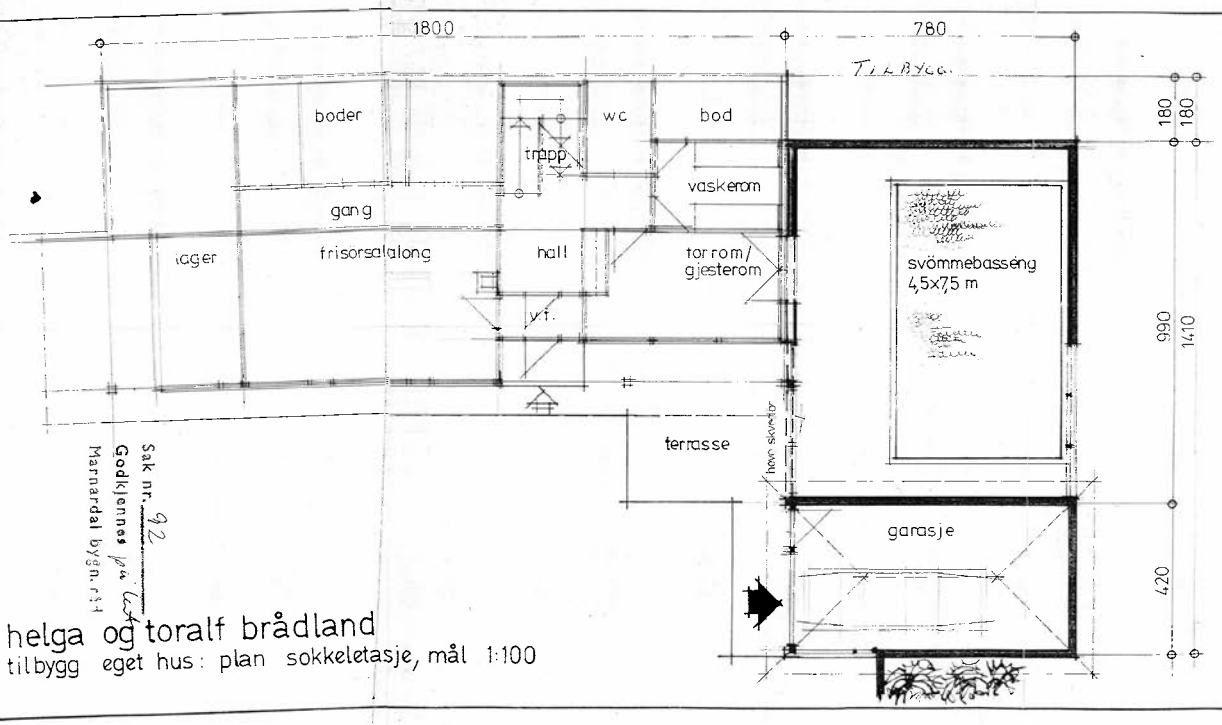
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PK5837

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

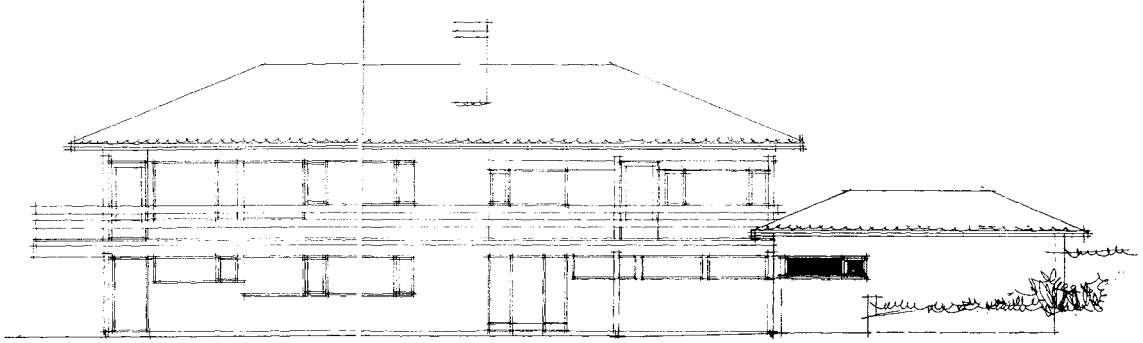
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Sak nr. 92
Godkjennes på lov
Marnardal bygn. rådt

helga og toralf brådland
tilbygg eget hus: plan sokkeletasje, mål 1:100

28.06.78
ABS.



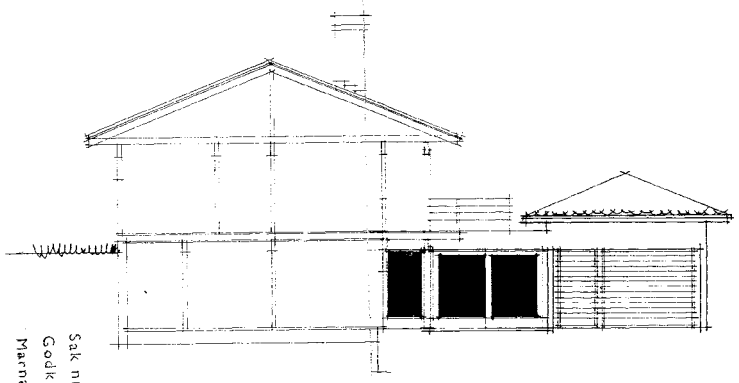
Sak nr. 92/
Godkjennes
Marnardal byggeråd

helga og toralf brådlanc

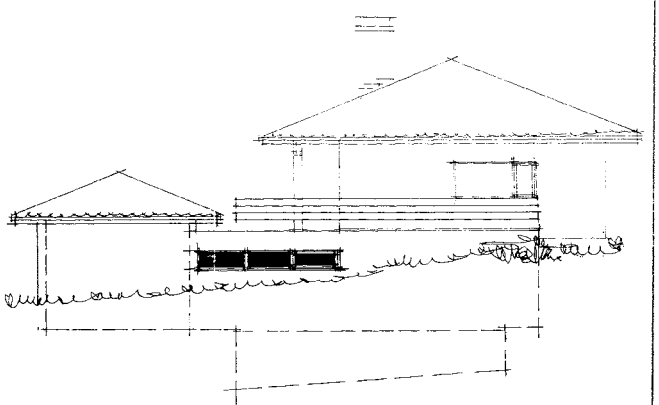
tilbygg eget hus: fasade mot sör-vest, 1:100

28.06.78

AB/



mot nord-vest

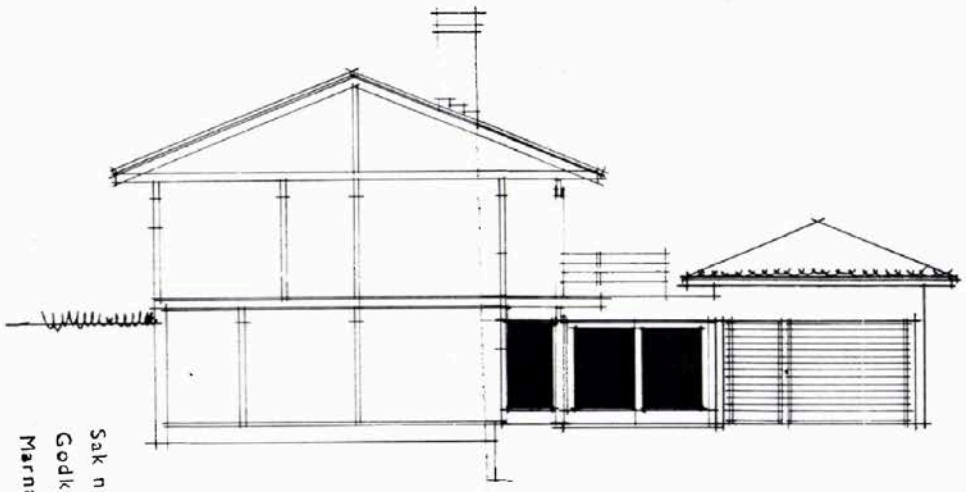


mot sör-öst

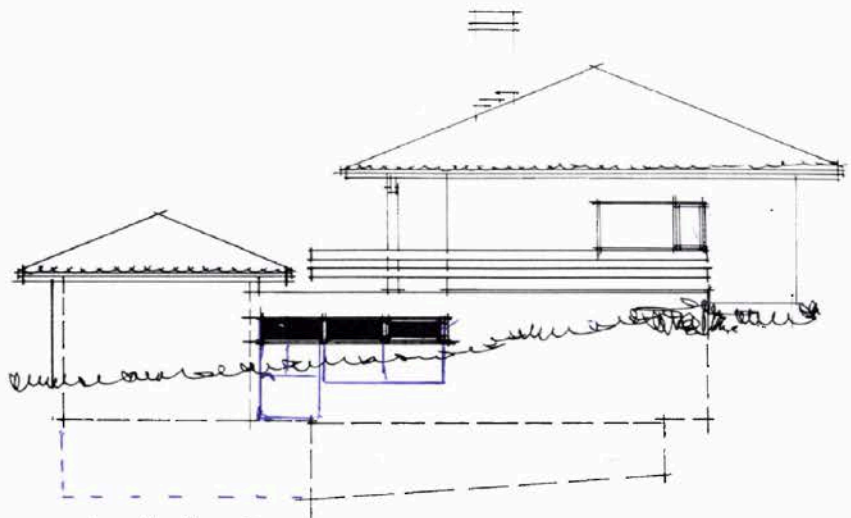
Sak nr. 22
Godkjennes
Marnardal bygningsråd

helga og toralf brådland
tilbygg eget hus; fasader 1:100

28.06.78
ABS.



mot nord-vest



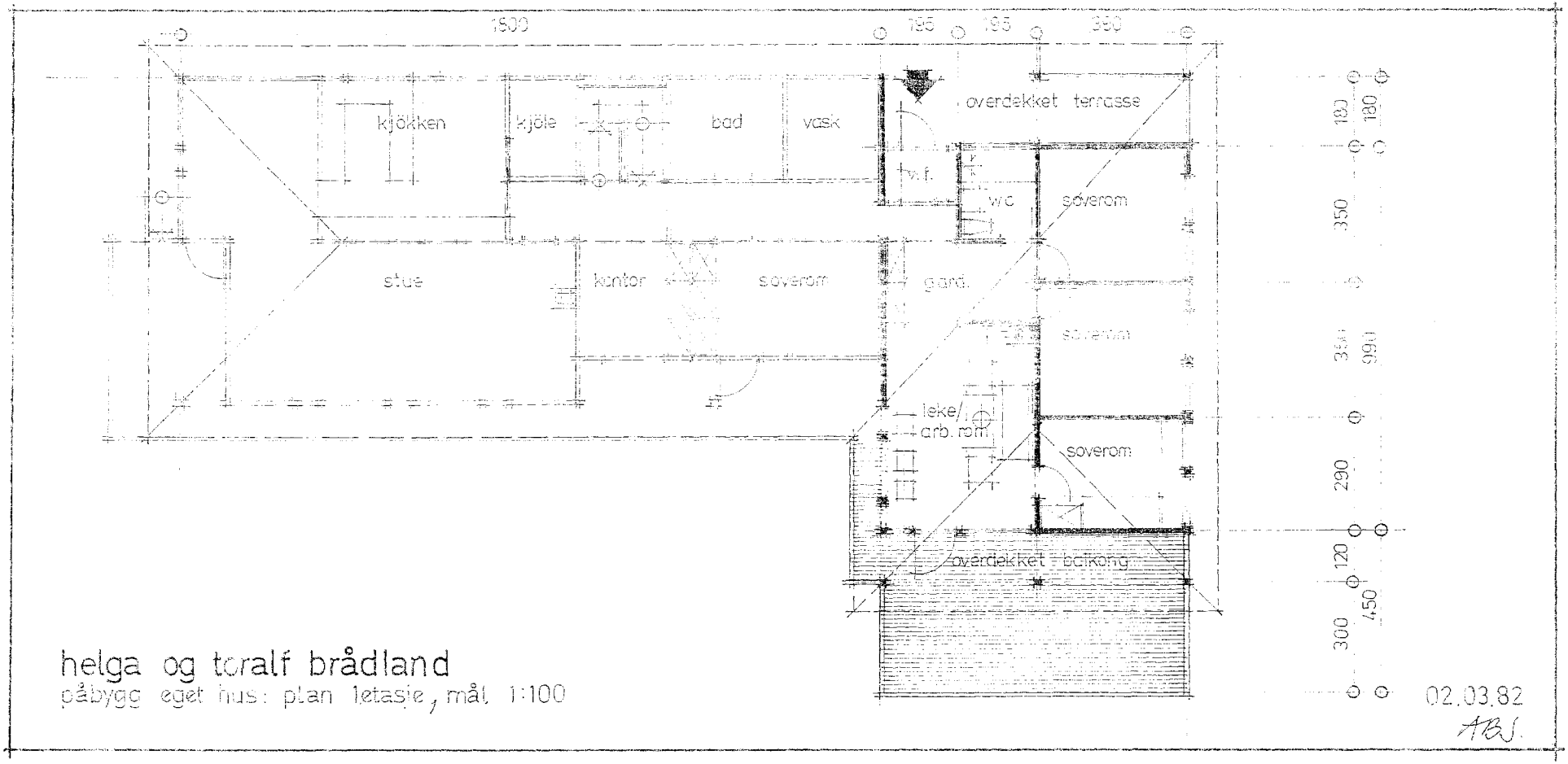
mot sör–öst

Sak nr. 92
Godkjennes
Marnardal bygn. råd

helga og toralf brådland

tilbygg eget hus; fasader 1:100

28.06.78
ABS.



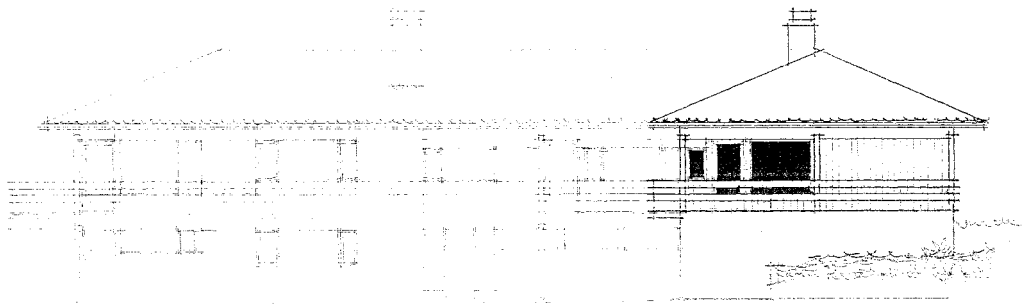
helga og toralf brådland

påbygg eget hus: plan 1etasje, mål 1:100

02.03.82

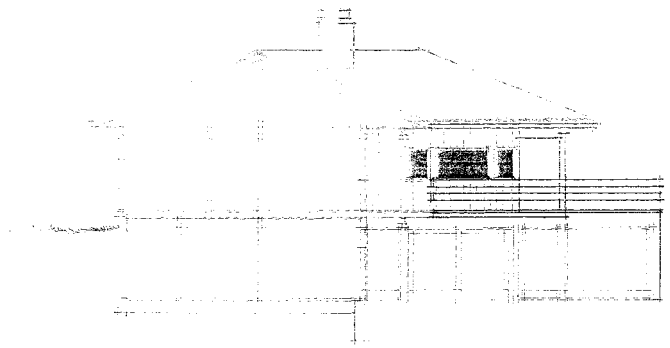
ABJ.

02.03.82
AB

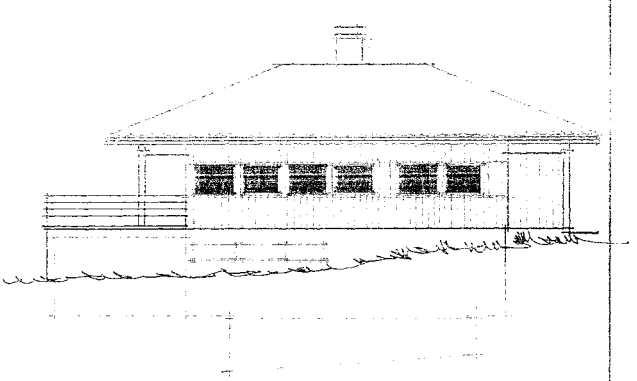


helga og toralf brådland
påbygg, eget hus: fasade mot söt-vest, 1:100

rev. 2.9.82
20.06.70
AB



mot nord väst



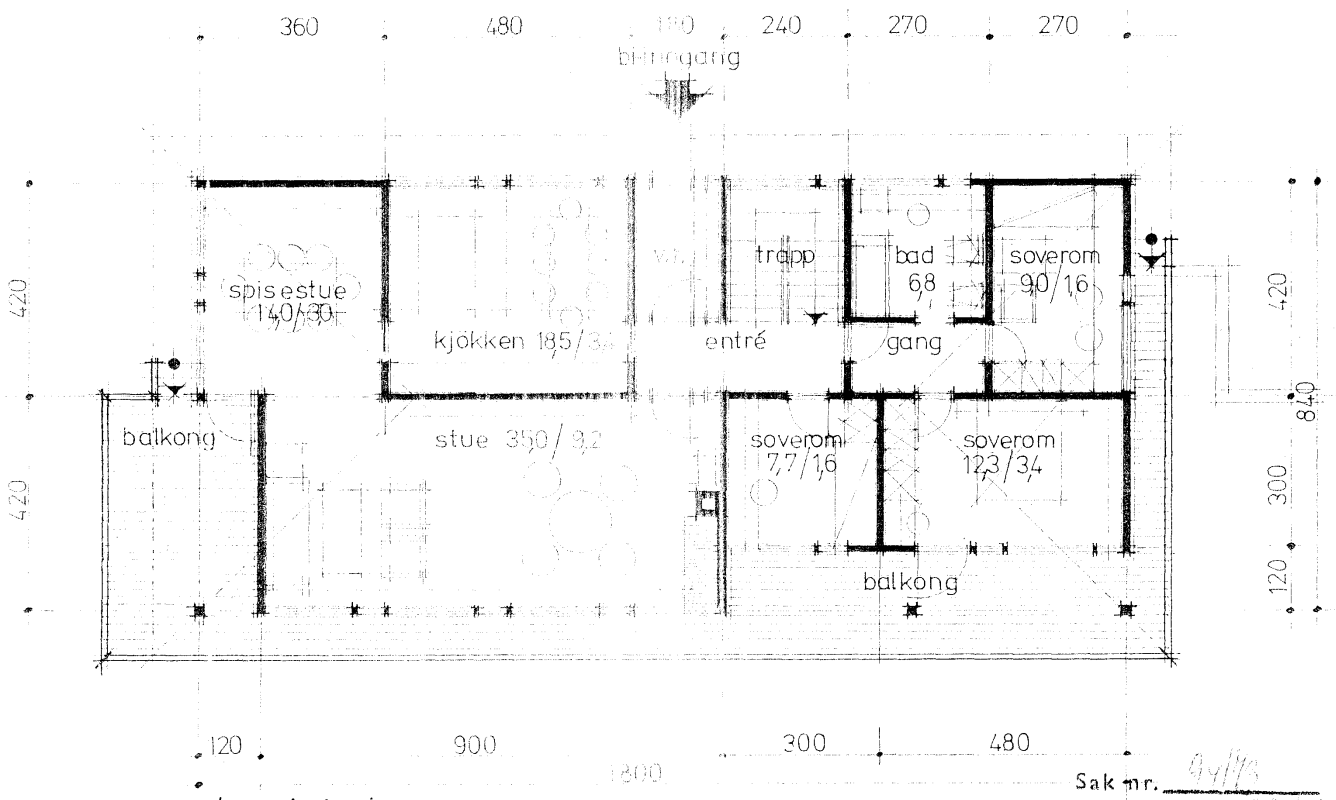
mot sör öst

helga og toralf brådland
påbygg, eget hus; fasader, mål 1:100

02.03.82

kjellerplan

helga nåstad og toralf brådland, ejet hus: planer, mål 1:100

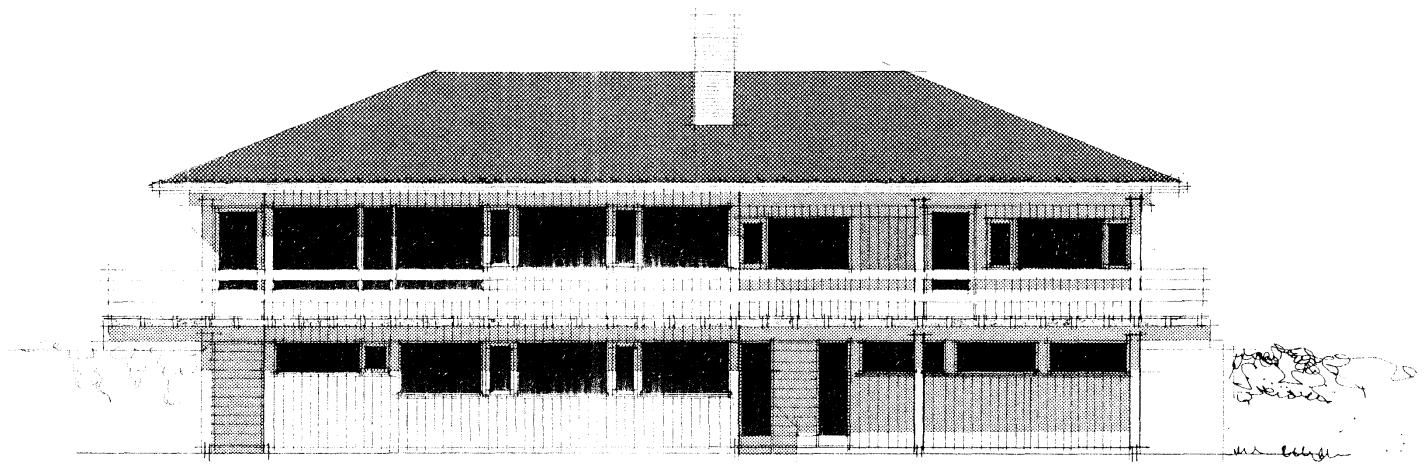


plan 1. etasje

Sak nr. 4/73
Godkjennes
Marnardal bygn. råd

fuglestveit 24. 7. 1973

ark. arvid bjarne svindland

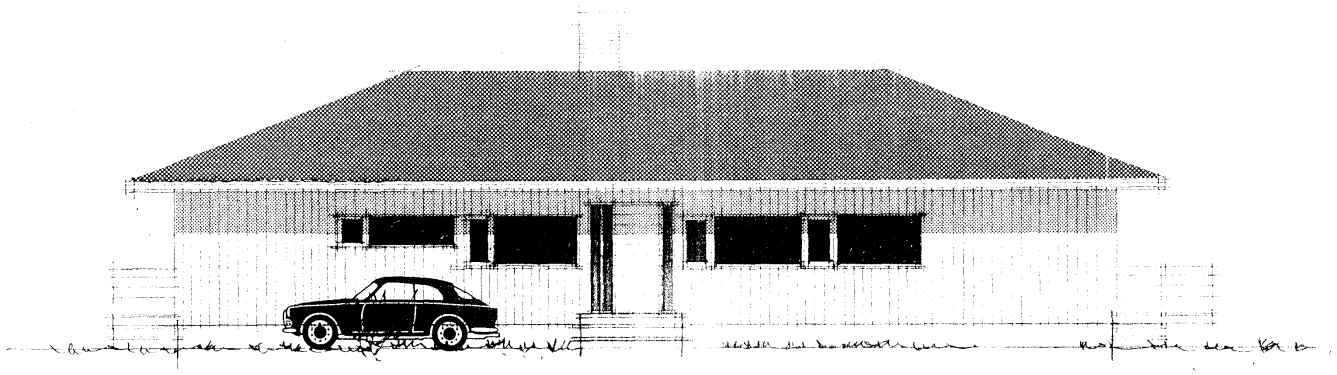


sör–vest

Sak nr. 94/73
Godkjennes på betingelser
Marnardal bygn. råd

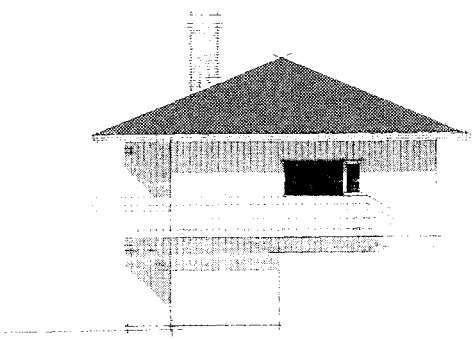
fuglestveit 24.7.1973

ark. arvid bjarne svindland

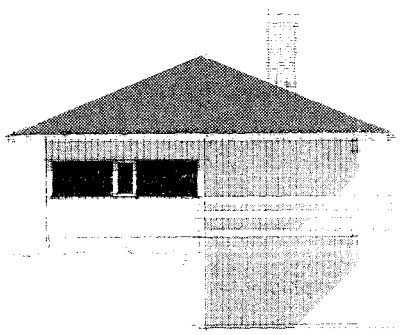


nord–öst

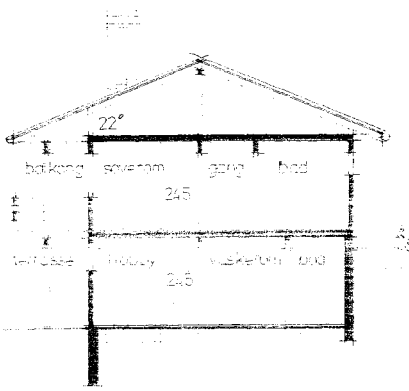
helga nåstad og torolf brådland, eget hus: fasade, mål 1:100



sör–öst



nord–vest



snitt

stad og toralf brådland, eget hus: snitt og fasader, mål 1:100

fuglestveit 24.7. 1973

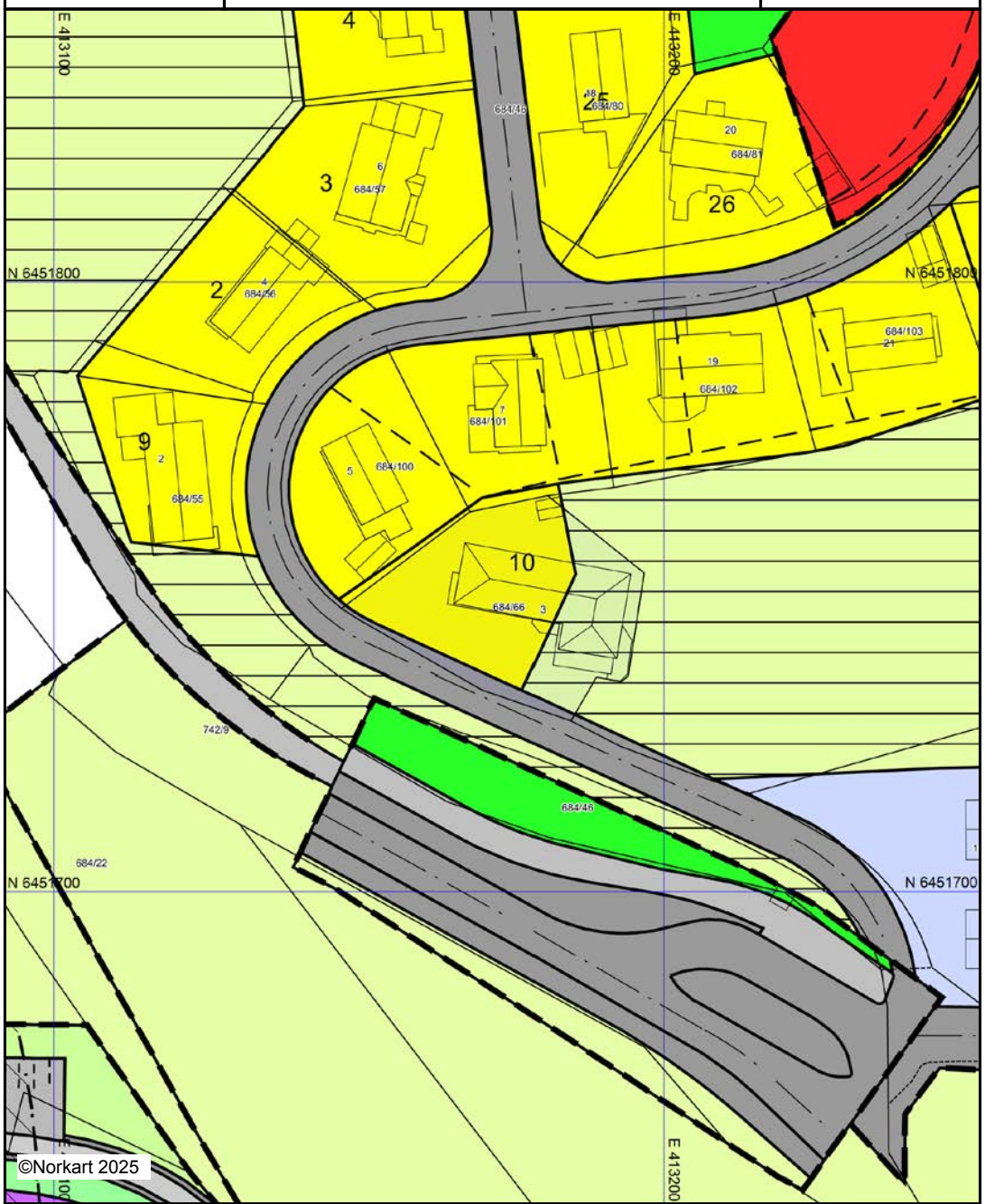
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 684/66
Adresse: Timberåsen 3
Utskriftsdato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Offentlig

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluı

- Landbruksformål
- Vern av kulturminner og kulturmiljø

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Infrastrukturgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 15.09.2025

Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	**Gårdsnr.**	684	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Timberåsen 3, 4534 MARNARDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	18 022,06 kr
Eiendomsskatt	10 466,20 kr
Feiing	880,00 kr
Vann	10 050,05 kr
Sum	**39 418,31 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANNABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	3 stk	1719.48	1/1	0 %	5 158,44 kr
FORSKUDD VANN I ÅR	15%	135 m^3	15.79	1/1	0 %	2 131,58 kr
VANNMÅLERLEIE	15%	1 stk	267.72	1/1	0 %	267,72 kr
AVLØPSABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	3 stk	2696.52	1/1	0 %	8 089,56 kr
FORSKUDD AVLØP I ÅR	15%	135 m^3	38.55	1/1	0 %	5 203,98 kr
Branntilsyn-/feiegebyr	0%	2 pipeløp	451.00	1/1	0 %	902,00 kr
Eiendomsskatt boligverdi	0%	3584700 ‰	3.00	1/1	0 %	10 754,00 kr
					Sum	**32 507,28 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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!

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

exbo

BUDSKJEMA

HELELIVET

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Budet gjelder til:			

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

exbo

HELELIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Maiken Skoie
T: 906 81 815
ms@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank

LILLESANDS SPAREBANK

Flekkefjord Sparebank