

FJELLESTAD

KONSMOHEIVEIEN 853, 4534 MARNARDAL

Fjellestad/Laudal - Småbruk i landlige omgivelser med gode solforhold - Uthus m/garasje -



Prisantydning: 3 950 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Sjekk ut dette småbruket på Fjellestad som byr på naturskjønne omgivelser, etablert juletre produksjon og svært gode bruksmuligheter. Terrenget er lett tilgjengelig og gir gode driftsforhold. Dette gjør eiendommen godt egnet både for videreføring av dagens drift og for andre former for småskalaproduksjon eller hobbybruk.

Tunet er pent plassert i et åpent kulturlandskap med skog og åser rundt, og gir en sjelden kombinasjon av ro, utsikt og privatliv.

Boligen har tre etasjer og inneholder:

1.etg.: Entré, stue, kjøkken og vaskerom

2.etg.: Gang, 4 soverom og bad

Kjeller: 4 bodrom og garasje

På eiendommen finnes boder og et uthus/redskapsbod av god størrelse, godt egnet til lagring av maskiner, utstyr, ved eller videre bruk til hobby- eller næringsformål.

Hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Konsmoheiveien 853
Prisantydning	3 950 000,- + omk.
Omkostning	114 040,-
Totalpris	4 064 040,-
BRA-i/BRA Total	258/516 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1987
Tomt	61982.6 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Siren Skoie
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd. Mandal
Telefon: 982 80 344
Mail: ss@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 19 Plantegning
- 20 Egenerklæring
- 60 Boligkjøperforsikring
- 62 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 258 kvm

BRA - e: 258 kvm

BRA totalt: 516 kvm

TBA: 100 kvm

Enebolig med integrert garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 122 kvm. Trappegang, 4 bodrom, garasje1. etasje

BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, vaskerom, trappegang kjeller

2. etasje

BRA-i: 54 kvm. Lofts gang med trapp, gang, 4 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 kvm

2. etasje

5 kvm

Uthus/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 156 kvm.

2. etasje

BRA-e: 80 kvm.

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig:

Trappehullet er medregnet arealet. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Uthus/garasje:

Arealet på loft er kun ett ca. areal, grunnet manglende trapp/tilkomst er arealet kun enkelt vurdert og vil kunne

ha avvik.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

61982.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to gnr og bnr. Gnr 621 bnr 5 er på 45 112,70 kvm og gnr 621 bnr 3 er på 16 869,60 kvm.

Begge gnr og bnr har to teiger. Kommunen opplyser at deler av eiendommen har noe usikre grenser. Det er lagt ved kart i salgsoppgaven som viser med fargekoder hvor nøyaktig grensene er.

Kjøper må kunne forvente avvik i både areal og grensene.

Beliggenhet

Småbruk med enebolig med integrert garasje beliggende landlig til ved Fjellestad, Marnardal. Området tilbyr nærhet til turområder.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Inge Hansen

Innhold

Redskapsbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ingen tegninger. Bygget skulle vært byggmeldt etter det var satt opp. Ved behov utfør.

Uthus/garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

de stemmer ikke med dagens bruk

Det er blitt oppført ett mindre takoverbygg mot øst samt

det er blitt innlagt vann og avløp til uthuset etter installering av toalettrom b.l.a. Tiltakene er ikke omsøkt, ved behov utfør.

Enebolig med integrert garasje

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

Opprinnelig bolig brant ned på 80 tallet og ble bygget opp igjen i 1987. Det foreligger tegninger men det er avvik fra disse. Garasjen med dets takterrasse, samt deler av veranda i front er bygget på uten omsøking.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring. 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, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør fra Altifiber

Parkering

Rikelig med parkering på egen grunn

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 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.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger informasjon vedrørende juletreproduksjon og retningslinjer rundt blant annet avvikling. For mer utfyllende informasjon ta kontakt med Landbruksavdelingen i kommunen.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue, forøvrig elektrisk oppvarming.

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.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2025

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

Eiendomsskatt kr. 2 608,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4 590,-.

Info formuesverdi

Gnr 621 bnr 3

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 283 973

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 621, bruksnummer 3 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 621, bruksnummer 5 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:

4205/621/3:

04.02.1874 - Dokumentnr: 900028 - Utskiifting

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1935 - Dokumentnr: 900192 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1976 - Dokumentnr: 3542 - Rettsbok

Overskjønn Feda-Kr.sand

Gjelder denne registerenheten med flere

*13.04.2000 - Dokumentnr: 1565 - Erklæring/avtale

Div best vedr nedlegging av planovergang

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag av avtalen:

Eier av gnr 21 bnr 3 og 5 får varig vegrett frem til velteplass og rett til velteplass på den planlagte lastelomme ved hovedveien på gnr 22 bnr 5. Eier av gnr 22 bnr 3, gir rett over sin eiendom for gnr 21 bnr 3 og 5 til å bygge og bruke veganlegget som nevnt i avtalens pkt. 2 (dette gjelder traktorvei på Fjellestadlivegen) Denne er trolig utgått ettersom deler av eiendommen er solgt videre og er nå gnr 621 bnr 11.

*11.01.2001 - Dokumentnr: 143 - Erklæring/avtale

Div best vedr rettigheter og klausulering for anlegg, drift og vedlikehold av 110 kV kraftlinje Laudal - Leivoll
Rettighetshaver: VAE Nett AS

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

*25.07.2013 - Dokumentnr: 624658 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Statnett Sf

Org.nr: 962 986 633

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om helikoptertransport og til å benytte eksisterende og opparbeide nye riggplasser.

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunneier gir Statnett rett til motorisert ferdsel over sin eiendom gnr 21 bnr 3 og 5 i MARNARDAL kommune.

Eiendommen er markert på vedlagte kart, datert 15.04.13. Deler av denne veien tilhører nå gnr 621 bnr 11.

*09.02.2021 - Dokumentnr: 162734 - Jordskifte

Sak: 20-006433REN-JKRI Laudal øvre

Marnar jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder fradeling av tidligere større landbruk/eiendom.

*15.11.2021 - Dokumentnr: 1435644 - Jordskifte

Sak nr. 20-006433REN-JAGD/JKRI Laudal øvre

Saken gjelder "Felles veitiltak - Fidjeveiene"

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen er skilt ut og solgt videre. Dette gjelder nå gnr 621 bnr 11 som er skilt ut av denne eiendommen.

Dokumentnr: 904187 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

*09.02.2021 - Dokumentnr: 162719 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4205 Gnr:621 Bnr:11

Sak: 20-006433REN-JKRI Laudal øvre

04.02.1874 - Dokumentnr: 900030 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

*21.11.1956 - Dokumentnr: 1511 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:621 Bnr:4

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette gir 621/4 rett til å grave brønn i utmark i Dølda og fra denne brønn til å grave og legge springvann over dyrka mark i Dølda frem til sin eiendom. Rett til fremtidig vedlikehold og fornying av evt. brønn og ledning over eiendommen.

13.10.1976 - Dokumentnr: 3488 - Skjønn

Kraftlinje Feda-Kr.sand

Gjelder denne registerenheten med flere

*27.10.1977 - Dokumentnr: 3417 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

*15.08.1980 - Dokumentnr: 2575 - Erklæring/avtale

Gjelder stengning av planovergang

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.01.1987 på boligen.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling 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.

Det foreligger ferdigattest datert 07.02.2020 på oppføring av redskapshus.

Vei, vann og avløp

Offentlig fylkesvei, men privat avkjørsel opp til eiendommen. Privat vann og avløp.

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn og avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Ikrafttredelse 07.09.2023

Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf>

Delarealer: 12 357 kvm

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Nåværende OmrådenavnLSB_20

Delareal: 4 512 kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal: 2 316 kvm

KPHensynsonenavnH370

KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.

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

Kommentar konsesjon

Overdragelsen gjelder en bebygd eiendom som er større enn 2 dekar (2000 kvm). Kjøper plikter å undertegne egenerklæringsskjema vedrørende konsesjonsfrihet.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Budgivning

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

3 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

98 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

99 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

114 040,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 049 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 064 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Prisen for boligkjøper forsikring øker fra 01.02.2026.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 114 040

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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % 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 108 450,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Siren Skoie

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Mandal

ss@exbo.no

Tlf: 982 80 344

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

20.02.2026







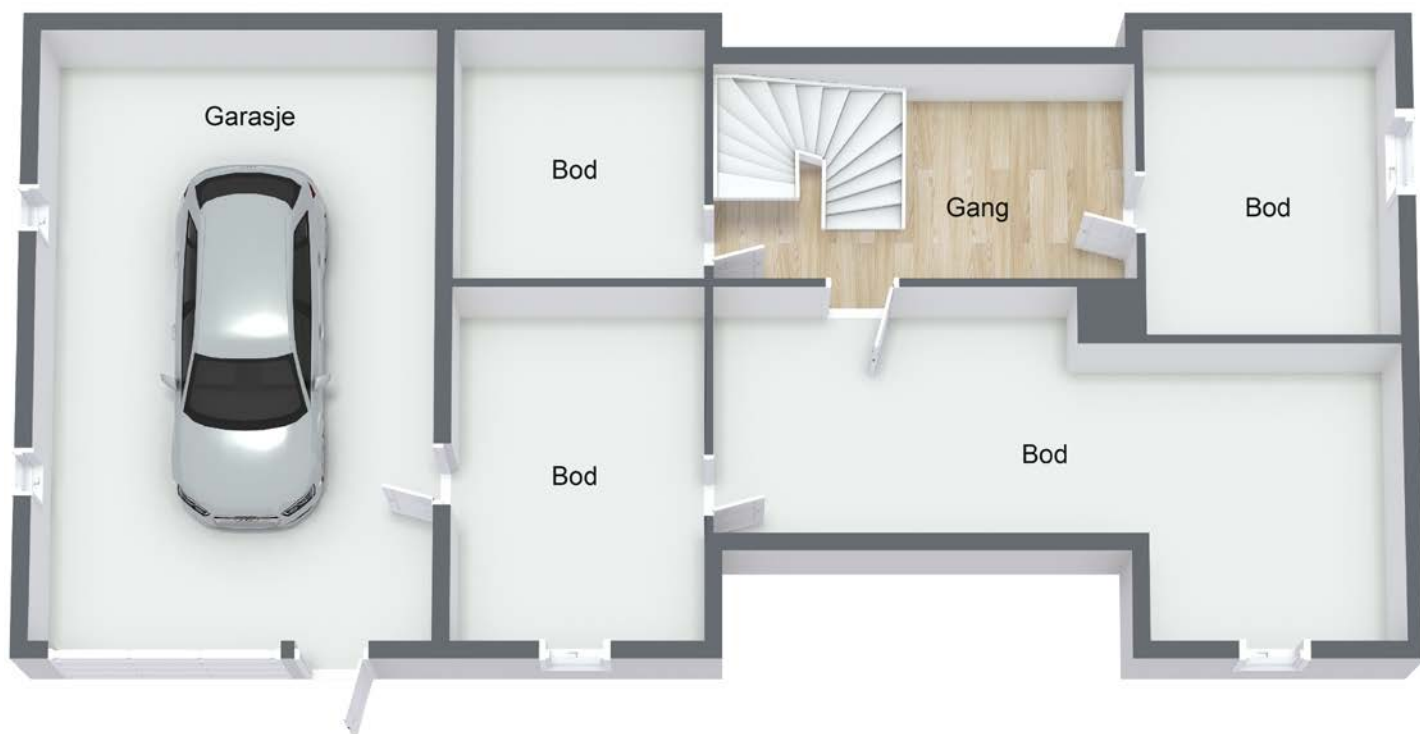








exbo



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



exbo



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



exbo



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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003250256	
Selger 1 navn	
Inge Hansen	
Gateadresse	
Konsmoheiveien 853	
Poststed	Postnr
MARNARDAL	4534
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003250256

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

slitasje på baderomsplater i åpen dusjløsning og 3 fliser som er sprekt på gulv på badet

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har selv satt opp halvtak over terrasse og bygd veranda ved inngangsparti

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er toalett i uthus som ikke er søkt inn (ikke godkjent vann inn i uthus), samt bod er heller ikke søkt inn.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Redskapsbod/uthus har litt sig på siden vendt mot vei/hus. Se informasjon i salgsopp-gaven vedrørende juletrær.

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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





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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Hansen	535dda7c246efab0f6144 45711abb63829dd90a1	04.12.2025 09:04:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003250256

- 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

-  Enebolig med integrert garasje
-  Kongsmoheiveien 853, 4534 MARNARDAL
-  LINDESNES kommune
-  # gnr. 621, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 516 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 21434-1082

Referansenummer: YN2453

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

Kristian Torland
Uavhengig Takstingeniør
kristian@lindesnestakst.no
992 76 076



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Småbruk med enebolig med integrert garasje beliggende landlig til ved Fjellestad, Marnardal. Området tilbyr nærhet til turområder, vann, Laudal sentrum m.m.

Eneboligen opprinnelig oppført i 1987, er fra 2005 til dags dato blitt betydelig påkostet, og overflatene fremstår i all hovedsak i bra stand ut ifra dets varierende alder. Av nyere moderniseringer utført nevnes takteking, flere vinduer/dører, våtrom, kjøkken samt en del øvrig overflater b.l.a.

Det er dog registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

TG3:

- Badet har avvik.
- Takterrassen over garasjen trekker fukt samt det mangler rekkverk stedvis.

TG2:

- Yttervegger, grunnmur, pipebeslag, eldre vinduer/dører, drenering b.l.a.
- Overflater inv. med mindre avvik.
- Eldre opplegg vvs, el- anlegg, trapper, rom under terreng, kjøkken med avvik krav/alder.
- Septiktank og utv. stikkledninger grunnet alder.
- Våtrommene har noen avvik.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Romslig enebolig med potensiale i kjeller.
- Oppvarming med stedvis varmekabler, vedovn samt varmepumpe.
- De dyreste overflatene er i all hovedsak påkostet i nyere tid.
- Flere bygninger medfølger eiendommen. Deler av disse er kun enkelt oppmålt. Bygningene er ikke tilstandsvurdert, men jeg nevner at vedlikehold må påregnes.
- Romslig uthus/garasje fra 2008.
- Romslig tomt/gårdsbruk med muligheter på tomt samt det er og anlagt juletrær på eiendommen.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Redskapsbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ingen tegninger. Bygget skulle vært byggmeldt etter det var satt opp. Ved behov utfør.

Uthus/garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er blitt oppført ett mindre takoverbygg mot øst samt det er blitt innlagt vann og avløp til uthuset etter installering av toalettrom b.l.a. Tiltakene er ikke omsøkt, ved behov utfør.

Enebolig med integrert garasje

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

Opprinnelig bolig brant ned på 80 tallet og ble bygget opp igjen i 1987. Det foreligger tegninger men det er avvik fra disse. Garasjen med dets takterrasse samt deler av veranda i front er bygget på uten omsøking.

Deler av loftets gang er betegnet som ``evnt. klær``, ut ifra at det kun er stiplede linje vurderer jeg loftets gang til å være tilfredsstillende i forhold tillegg/hoveddels rom.

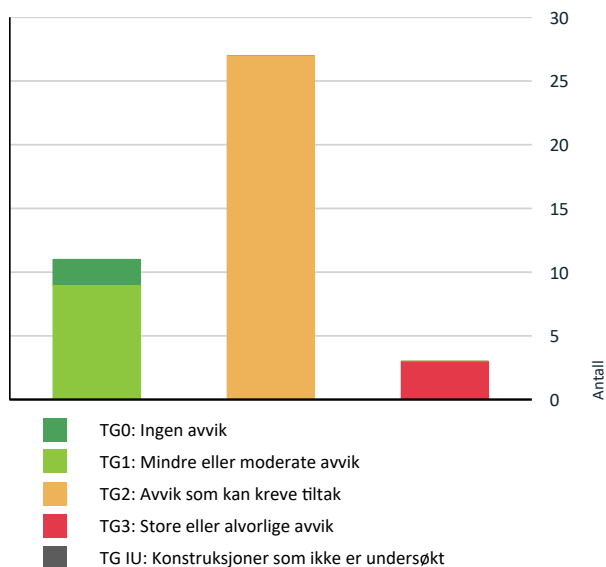
Mindre endringer foretatt i 1 etasje som har lite betydning. Eks. demontering av wc-rom.

Til info er der og en del øvrige bygnigner på eiendommen utover de som blir kommentert. Disse bygninger skulle byggemeldt etter oppføring om de er plassert og utført lovlig.

Vurder å rett opp i forhold. Ut ifra alder vil ikke kommunen kunne gi ferdigattest men ved behov bør man sende inn dagens bolig for en godkjenning om dette lar seg utføre.

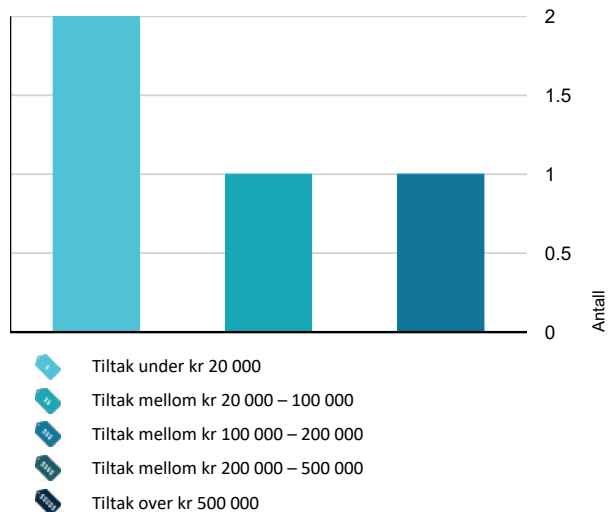
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre vinduer/dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 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
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra kommunen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Terrasse baksiden anlagt.
2023	Modernisering	Boligens utvendige overflater ble malt opp.
2022	Ny installasjon	Varmepumpe installert.
2022	Tilbygg	Bygget ut halvtak over garasjen.
2016	Modernisering	De fleste vinduer skiftet.
2015	Modernisering	2015/2016 Bad renovert samt kjøkken modernisert.
2014	Modernisering	Ny takteking.
2005	Modernisering	Fra denne perioden frem til 2015 er en del overflater modernisert innvendig.

UTVENDIG

TG1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakken. Taket er tekket med betongtakstein med undertak av papp og bordtak.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp av stål fra 2014 ved omlegging tekking.
Pipebeslaget virker eldre.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG2 settes da pipehatten er av eldre dato med noen mindre skader, vil på sikt kunne være utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Hold pipe beslaget samt øverste loftet under jevnlig tilsyn, bytt ut beslaget ved behov grunnet alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 Veggkonstruksjon

Stående kledning fra byggeår type over/underbord. Garasjen har mindre deler liggende kledning. Asfaltplater som vindtetting på boligen.
Bygget opp i trekonstruksjon av stenderverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kledningen er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder, virker og til å være av eldre impregneret kvalitet som har bedre levetid enn dagens. TG2 er gitt:

- Kledningen er utført med tverrgående muselekt Dette medfører til lite/ingen form for lufting i nedre del av kledning som vil kunne medføre til sein uttørking av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Bedre lufting av kledningen ved etablering av lufting og museband anbefales.
- Hold for øvrig overflater godt vedlikehold for videre god levetid, samt mal over overflater som mangler maling.

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

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er oppbygget med plastbygde sperrer som undertekking.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Par av kottene er besiktiget, par kottdører var skrudd igjen på befaring. Luken i taket utført med plast og isolering, ikke inspiser bart på befaring.

- Ytterligere inspeksjon anbefales. Ut ifra at tekkingen er ny i 2014 skal ikke loftet ha videre avvik annet enn erfaringsmessige avvik som spor av mus og veps. Videre vil og isoleringen kunne tenkes ført opp i mot undertaket og det skal her være 5m lufting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- En ytterligere inspeksjon er å anbefale for stadfesting av tilstand øverste loftet, mindre utbedringer vil kunne måtte påregnes.
- Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres med isolert kottluke med trapp/stige.
- Grunnet spor av mus bør man gå over kledningen i form av museband som nevnt under punkt yttervegger. Ved spor av veps må ventiler i gavler samt flueduk i gesimsen gjennomgås.

TG1 Nyere Vinduer/dører

Vinduer/dører med 2 lags glass i karmen av trekonstruksjon. Vinduer, terrasse og vaskeromsdør er utført aluminiums beslått på utsiden. Mindre justeringer må påregnes samt et par klinker/håndtak har merker, ellers ingen videre avvik. Vil trenge normal vedlikehold.

Årstell: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG2 Eldre vinduer/dører

Vinduer/dører med enkle/isoler/2/3 lags glass i karmen av trekonstruksjon hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Garasjens vinduer vil kunne være punkterte samt de flasser en del og må gjennomgås vedrørende innfesting og puss mot mur om de ikke skiftes.
- Eldre vinduer kjeller, entre samt balkongdør og vindu kvist på loft er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder. TG2 oppnådd alder med fare for punkteringer/skader i fremtiden samt de må smøres opp og justeres b.l.a. På loftet er det og stedvis behov for overflate maling grunnet flass, døren mangler for øvrig låsen.
- Døren til garasjen er fra 2006, vil trenge vedlikehold for god levetid.
- Garasjeporten er utført i aluminium. Porten har åpning i topp, må smøres opp for øvrig. for levetid

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Garasjens vinduer må vurderes skiftet eller utbedret.
- Gå over øvrige eldre dører/vinduer i form av vedlikehold/overflatebehandling for god levetid. På sikt vil utskiftinger måtte påregnes.

TG3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong og veranda/takterrasse i impregneret trevirke. Rekkverk utført i tre.

Tilstandsrapport

Dekket til takterrassen over garasjen er utført i støpte elementer for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3 settes:

- Takterrassen over garasjen trekker fukt og garasjen er tydelig fuktig på befangning.
- Det mangler rekkverk langs baksiden av boligen på den nyere oppførte terrassen, manglende rekkverk vil kunne medføre til fall.

TG2 settes:

- Rekkverk anlagt er lavere enn 100cm som er dagens krav, TG2.
- Terrassebordene vil trenge overflatebehandling grunnet grønske.
- Trappen til verandaen mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG3:

- For at garasjen skal bli tørr må man demontere takterrassens terrassebord for å anlegge godkjent tettesjikt som sveisepapp eller sanafil m.m. Garasjen bør og vurderes bedre ventilert.
- Rekkverk må etableres på ny oppført terrasse baksiden for bedre personsikkerhet.

TG2:

- Overflatebehandling må påregnes for videre god levetid.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverk heves til 100cm.
- Bedre personsikkerhet i trappen anbefales ved å anlegge håndløper på vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 Takoverbygg

Takoverbygget er enket oppført og blir kun enkelt vurdert.

Årstell: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG2 settes da det mangler vannbord langs vegg som medfører til at ett regnvann vil kunne trekke inn mellom taket og kledning slik at det blir vått ved vaskeromsdøren b.l.a.
- Taket er tekket med takstein, takvinkelen er dog noe liten for takstein. Undertaket vil dermed være noe mer utsatt for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Om man ønsker å tette igjen slik at vannet ikke trenger ned mellom takoverbygget og kledningen må det felles inn ett vannbord over takstein på takoverbygget mot vegg.
- Hild undertaket under jevnlig tilsyn vedrørende manglede takvinkel.

INNVENDIG

TG2 Overflater

Parkett, laminat, teppe og belegg på gulv, panelplater og malte/tapetserte vegger. Panel og takess i tak. Takhøyden er ca. 2,41-2,55m i kjelleren, ca. 2,37m i 1 etasjen, ca. 2,38m loftsetasjen.

Overflatene er for det meste fra 2005 eller nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er hovedsakelig funnet i bra stand. TG2 settes:

- Parkettgulvet på kjøkkenet har eldre fuktskjolder/svelling.
- Diverse merker/løsnet tapet vegger.
- Gulvet i lofts gangen gliper mellom skjøter, det er og ett hull i veggen her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov bør man påregne stedvis moderniseringsarbeider. Vurder ditt behov da avvikene har lite betydning annet enn visuelt.

Tilstandsrapport

1 TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-1,5cm fordelt i boligens 1 og loftetasje. TG2 settes da det ved trappen samt på kjøkkengulvet b.l.a. faller det over 1-1,5cm innenfor ett området på 2m. Det registres og stedvis knirk fordelt i boligen.
- Kjellerens gulv ble ikke målt, men det mangler påstøp og isolering i flere rom. Gulvene som ikke er støpt med isopor har forholdsvis grovstøp og avvik vil foreligge frem til en evt. oppgradering av rommene.
- Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er gitt dagens krav for planhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting og eventuell avstiving av gulv 1 og loftetasjen kan anbefales før eventuelt nytt gulv legges.
- Ved innredning av kjeller må det påregnes utbedringer/ferdigstilling.

1 TG2 Radon

Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG2 Pipe og ildsted

Leca pipe som er pusset.
Vedovn plassert i stuen.

Pipen har ingen videre avvik på befaring, men eier opplyser om dårlig trekk av og til.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har ingen videre avvik på befaring, men eier opplyser om dårlig trekk av og til.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder tiltak ved lite/manglende trekk.

1 TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er beliggende delvis under terreng. Det er kun skillevegger og taket som er innredet, øvrige deler med synlige mur overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 settes:

- Mur overflatene har tegn til noe svekket drenering i nedre del da det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, det måles og ett utslag av fukt ved fuktmålinger direkte mot mur overflater. Utslagene indikerer at det er en mindre fuktgjennomgang i grunnmur som må forventes ut ifra boligens drenerings alder nærmer seg 40 år.
- Panelt overflater i rommet med bereder har fuktskader etter at eldre vannpumpe gikk i stykker. Pumpen er utbedret og avviket har lite betydning annet enn visuelt.
- På boligens framside mot øst var det på befaring tegn til svekket drenering grunnet nedløpsrørret ikke var ledet vekk fra boligen, dette er utbedret i etterkant av befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ved ønske om innredning av rommene må man vise hensyn til at nedre del trekker fukt samt at dreneringen snart er 40 år, og er pr dags dato noe mindre svekket. Pr. dags dato vil synlige mur overflater være å anbefale før en evt. utskiftning av drenering.
- Hold for øvrig kjelleren under jevnlig tilsyn og vurder ventileringsbehovet da de fleste ventiler var tettet på befaring.

Innvendige trapper

Innvendige trapper er en lukkede tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Gå over trappene om man ønsker en bedre personsikkerhetsløsning mot krav i form av rekkverk 90cm, åpning spiler/opptrinn mindre en 10cm. Håndløpere på vegg.

Innvendige dører

3 speils innerdører fra byggeår i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene er i all hovedsak funnet i bra stand, TG2 settes da noen av dørene i 1 etasjen har en del slitasje og vil kunne trenge overflatebehandling.
- Til informasjon har kjellerdørene mangler da det mangler slutføringer som for øvrig hele etasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandlinger og mindre slutføringer vil kunne måtte påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har ukjent alder men kan antas rundt 2010. Har belegg på gulv. Panelplater og malte vegger. Panelt tak. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, profilert innredning med benkeplate og vask. Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Panelplater og malte vegger. Panelt tak.
Ingen videre avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Belegg på gulv med oppkant dører/vegger.
Fallet er funnet tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er belegg på gulv. Alder antatt fra ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG2 settes da belegget er noe skadet ved terrassedøren mot dørterskel. Belegget for øvrig har normal slitasje etter bruk.
- Bruk av panelplater bak vask vil kunne medføre til svellinger i overflate ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Man bør anlegge en alu/messinglist ved dørterskel for å ivareta belegget med dets vannsikkerhet.
- Vurder å anlegg en sprutsikkerplate bak vask.

1 ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, profilert innredning med benkeplate og vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten ved vasken er knekt TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytt ut benkeplaten ved behov og for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en videre brukszone samt deler av rør er synlige fra kjeller. Fuktsøking utført uten forhøyede verdier.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Badet er renoveret i 2015, har flislagt gulv med baderomsplater vegger. Panel i tak.
Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, badekar og vegghengt klosett.
Elektrisk vifte samt tilluft ved dør er anlagt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater vegger. Panel i tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet og kottdøren er beliggende i våtsonen til dusj og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjens dører hindrer for direkte vannsprut. Kottluken vil være noe utsatt ved bruk badekar, vis hensyn ved bruk, ingen utbedring nødvendig, TG2 etter krav.

LOFTSETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med synlig membran i sluk.

2 sluker i rommet.

Fallet er funnet tilstrekkelig med oppkanten ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG2 settes da 2 av flisene har sprukket og har mindre hulrom/bom under seg med fare for en videre utvikling.
- Det er og noe misfarging på fuger på gulvet, vil kunne stamme fra noe høyt kalk innhold i vannet.
- Flisfuger i dusjen må og utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Sprukne fliser med bom/hulrom bør vurderes utbedret for at membranen ikke skal få en hard påkjenning.
- Gå over flisfugene.

Se punkt membran for mer.

LOFTSETASJE > BAD

TG3 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran på gulv, synlig mansjett i sluk dusj.

Baderomsplater vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG3 settes da baderomsplatene i dusj har større svellinger og vil være utsatt for påfølgende skader i bakenforliggende konstruksjon om de ikke utbedres. Fugene ved sokkellisten har og sprekket her, og vil være utg. for at vannet trekker opp i platene samt til øvrig deler rom.

- TG2 settes da det mangler fuge rundt rørgjennomføring avløp vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- En utbedring av dusjonens vegger må påregnes med nye baderomsplater samt gjennomgang av fugene ved sokkellist og på gulvet.
- Anlegning av fuge rundt avløpsrør er å anbefale for god vannsikkerhet.

Til informasjon:

Om man ønsker ett rimeligere alternativ vil man ved å installere ett dusjkabinett spare overflater fra fritt vann, badet vil da ha lengre levetid. Kostnad installering trolig under kr. 20 000,-

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFTSETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, badekar og vegghengt klosett.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG1 Ventilasjon

Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

LOFTSETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undersøkelsen viser antatt eldre fuktskade da det ikke måles fukt i konstruksjonen. TG2 settes grunnet baderomsplatene som er svekket samt hulltakingen er kun en stikkprøve av bakenforliggende konstruksjon og skader vil kunne oppstå ved utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av baderomsplater evt. installering av dusjkabinett må påregnes som nevnt under punkt membran. Tørk opp evt. skadet konstruksjon bakenforliggende dusjnisen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilert innredning og heltre benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for kjøleskap, øvrige hvitevarer integrerte.
Flislagt bak steketopp.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rør i rør mangler tettemuffe samt vannstopper og ved en evt. lekkasje vil skrog og gulv kunne være utsatt for fukt.
- Benkeplaten vil trenge overflatebehandling for god levetid.
- Panelplatene bak vask har noen mindre fukt skjolder etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vannstopper anbefales anlagt for god vannsikkerhet.
- Overflatebehandling bør påregnes på benkeplaten.
- Vurder fuktbestandig plate bak vask.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften fungerer fint på befaring men ved start og stopp kommer det en tydelig dur/lyd fra viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gå over festene og ventilrøret på viften. Ved behov bytt den ut om duoen ikke gir seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG2 Vannledninger

Rør i rør i fra 2015. Eldre kobberrør fra byggeår. Åpen rørfordeling i kjeller.
Ved VVS tanken er og vannpumpen og stoppekran plassert.
Pumpen er fra 2013.

Ut ifra opplegget har vaskerommet eldre kobberrør, øvrig rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2 er gitt etter krav da gjenstående vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Boligen har privat borehull og det foreligger ingen test av vannkvalitet i nyere tid.
- Det er anlagt varmekabler til noen av vannrørene som går ut til utsiden. Ved kulde må disse være påslått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved eventuelle oppgraderinger av vaskerommet vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger.
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Test av vannkvaliteten vil kunne være å anbefale. Filter vil kunne bli aktuelt.
- Pass på at varmekablene til vannrørene fungerer.

TG2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår, mindre deler vil kunne være byttet under renovering bad.

Til informasjon opplyser jeg om tidligere wc rom plassert i entre, rør opplegget er synlig fra kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG1 Ventilasjon

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

TG1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2022 etablert.
Etter fylte 5 år bør pumpen påregnes med jevnlig service for god levetid.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG2 Varmtvannstank

Bereder fra 2013 som er plassert i ett av bod rommene i kjeller/198 liter.

Årstill: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har sluk men TG2 må settes da det er ingen form for tettesjikt.
- Ut ifra at berederen er skiftet i nyere tid skulle det etter krav vært utført en fast tilkobling mot dagens stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Automatisk vannstopper tilknyttet bereder med dets øvrig rør opplegg vil kunne være å anbefale.
- Det bør vurderes å bytte til fast tilkobling på berederen om avviket ønskes lukket.
- Ved slutføring/modernisering av rommet anbefales det anlegning av tilfredsstillende tettesjikt da det er sluk i rommet.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Anlegget er hovedsakelig fra byggeår med stedvis moderniseringer gjort opp igjennom tiden som opplegg til uthus/garasje. Anlegget har automatsikringer. Ut ifra opplegget virker og hovedinntaket i kjeller til å være skiftet selv om deler vil kunne være eldre med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Stedvis moderniseringer gjort opp igjennom tiden som opplegg til uthus/garasje.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Nei

11. 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 Anlegget er fra byggeår med noen moderniseringer utført og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider i nyere tid. Videre er der ett par løse kontakter som må strammes i stuen b.l.a.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Anlegget er fra byggeår med noen moderniseringer utført og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider i nyere tid. Videre er det ikke utført el-tilsyn de siste 5 år, noen kontakter som må strammes samt krusfortegnelsen er ikke helt lesbar i sikringsskapet. Det kan herved anbefales å få gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnader vil kunne påkomme.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Ingen videre avvik registrert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er satt på fjell og pukk.

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeåret og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker. Eier har anlagt topplist på mindre deler hvor dette manglet på framsiden mot øst etter befarings.

Vurdering av avvik:

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

Manglende utbedring vil på sikt kunne medføre til fuktinntrenging.

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.

Tilstandsrapport

TG2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med lecablokker som er pusset som grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelser i grunnmur. Manglende behandling vil kunne medføre til fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

TG3 Terrengforhold

Terrengen skråner mot boligen stedvis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3 settes etter krav og som opplysning til deg som kjøper da terrenget faller stedvis inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold innvendige overflater i kjeller/garasjen under tilsyn. Ved ny drenering må man påregne gode drenerende masser. Utbedring terreng er ikke nødvendig pr dato.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige stikkledninger er fra byggeår. Er ikke videre vurdert annet en alder da de er beliggende under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledninger/rør fra boligen og ut til septiktank, spredegrøfter, borehull og uthus ligger under bakken og er ikke videre vurdert annet enn alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av drenering vil det være hensiktsmessig å skifte stikkledninger.

TG2 Septiktank

Det er anlagt en septiktank fra 1981 tilhørende eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er ukjent men er vurdert ut ifra Norge i bilder.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygningen blir kun enkelt vurdert og er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand vil forekomme.

Enkelt oppført redskapsbod innredet til hønsehuis. Bygningen vil trenge ett større vedlikeholdsarbeid grunnet stand.

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

Uthus/garasje



Anvendelse

Uthus/garasje

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger hos kommunen samt ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen blir kun enkelt vurdert og er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand vil forekomme.

Uthus garasje med 3 porter. Støpt dekke og oppført i trekonstruksjon med kledning og takstein. Det er lagt inn vann/kloakk.

Bygningen vil trenge normalt vedlikehold.

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

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

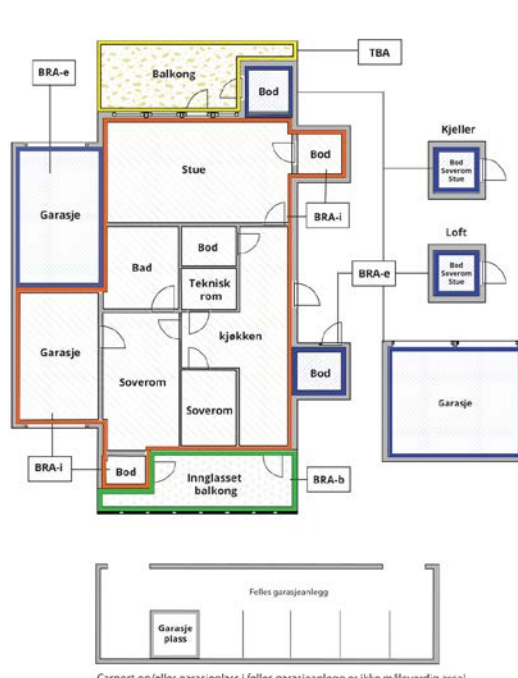
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjelekk 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 bod
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 bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger. Bygget skulle vært byggmeldt etter det var satt opp. Ved behov utfør.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		156		156	
Loftsetasje		80		80	
SUM		236			
SUM BRA	236				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet på loft er kun ett ca. areal, grunnet manglende trapp/tilkomst er arealet kun enkelt vurdert og vil kunne ha avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er blitt oppført ett mindre takoverbygg mot øst samt det er blitt innlagt vann og avløp til uthuset etter installering av toalettrom b.l.a. Tiltakene er ikke omsøkt, ved behov utfør.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utbedret noe ved den ene porten samt det er bygget takoverbygg og mindre rom innredning i bygningen. Det er og en pågående forsikrings sak etter mye nedbør ved stolpen til takoverbygget og nærliggende terreng.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Enebolig med integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	122			122			122
1 Etasje	82			82	95		82
Loftsetasje	54			54	5	21	75
SUM	258				100	21	279
SUM BRA	258						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trappegang, 4 bodrom, garasje		
1 Etasje	Entré, stue, kjøkken, vaskerom, trappegang kjeller		
Loftsetasje	Lofts gang med trapp, gang, 4 soverom, bad		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bolig brant ned på 80 tallet og ble bygget opp igjen i 1987. Det foreligger tegninger men det er avvik fra disse. Garasjen med dets takterrasse samt deler av veranda i front er bygget på uten omsøking.

Deler av loftets gang er betegnet som ``evnt. klær``, ut ifra at det kun er stiplede linje vurderer jeg loftets gang til å være tilfredsstillende i forhold tillegg/hoveddels rom.

Mindre endringer foretatt i 1 etasjen som har lite betydning. Eks. demontering av wc-rom.

Til info er der og en del øvrige bygnigner på eiendommen utover de som blir kommentert. Disse bygninger skulle byggemeldt etter oppføring om de er plassert og utført lovlig.

Vurder å rett opp i forhold. Ut ifra alder vil ikke kommunen kunne gi ferdigattest men ved behov bør man sende inn dagens bolig for en godkjenning om dette lar seg utføre.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se moderniseringer utført.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Redskapsbod	0	0
Uthus/garasje	0	0
Enebolig med integrert garasje	137	121

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	621	3		0	16869.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konsmoheiveien 853

Hjemmelshaver

Hansen Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruk med enebolig med integrert garasje beliggende landlig til ved Fjellestad, Marnardal. Området tilbyr nærhet til turområder, vann, Laudal sentrum m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til spredt boligbebyggelse samt LNFR område.

Om tomten

Romslig tomt med singlet innkjørsel. Eier har opparbeidet området med blant annet juletre.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	20.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
2	18.12.2025	Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
3	18.12.2025	Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 bygningsakkyndiges 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperran bak. Dette er hensyn til bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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 insiden 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

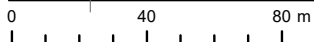
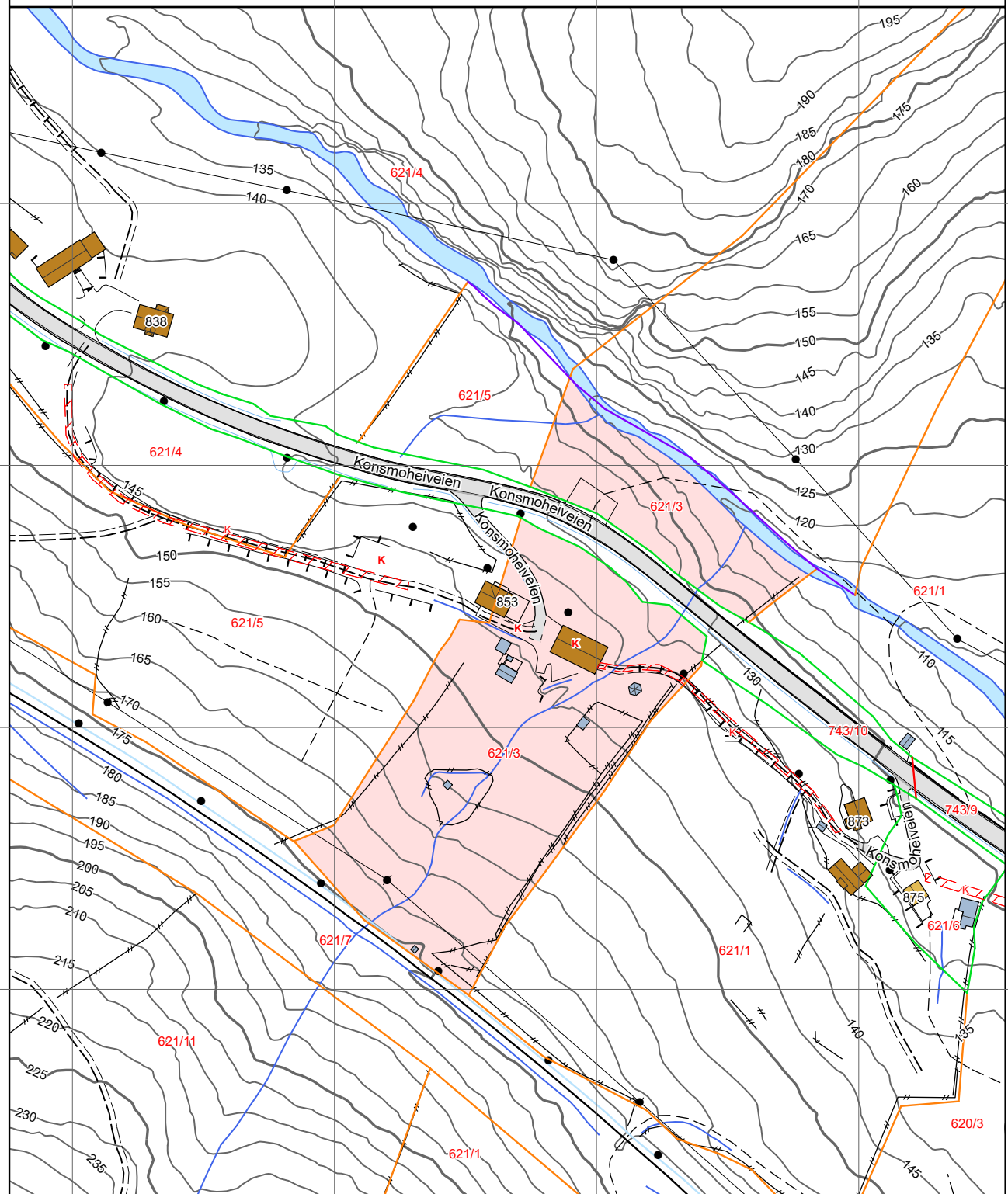
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YN2453>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsgrenser

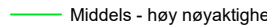
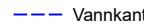
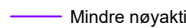



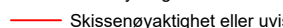



- | | |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



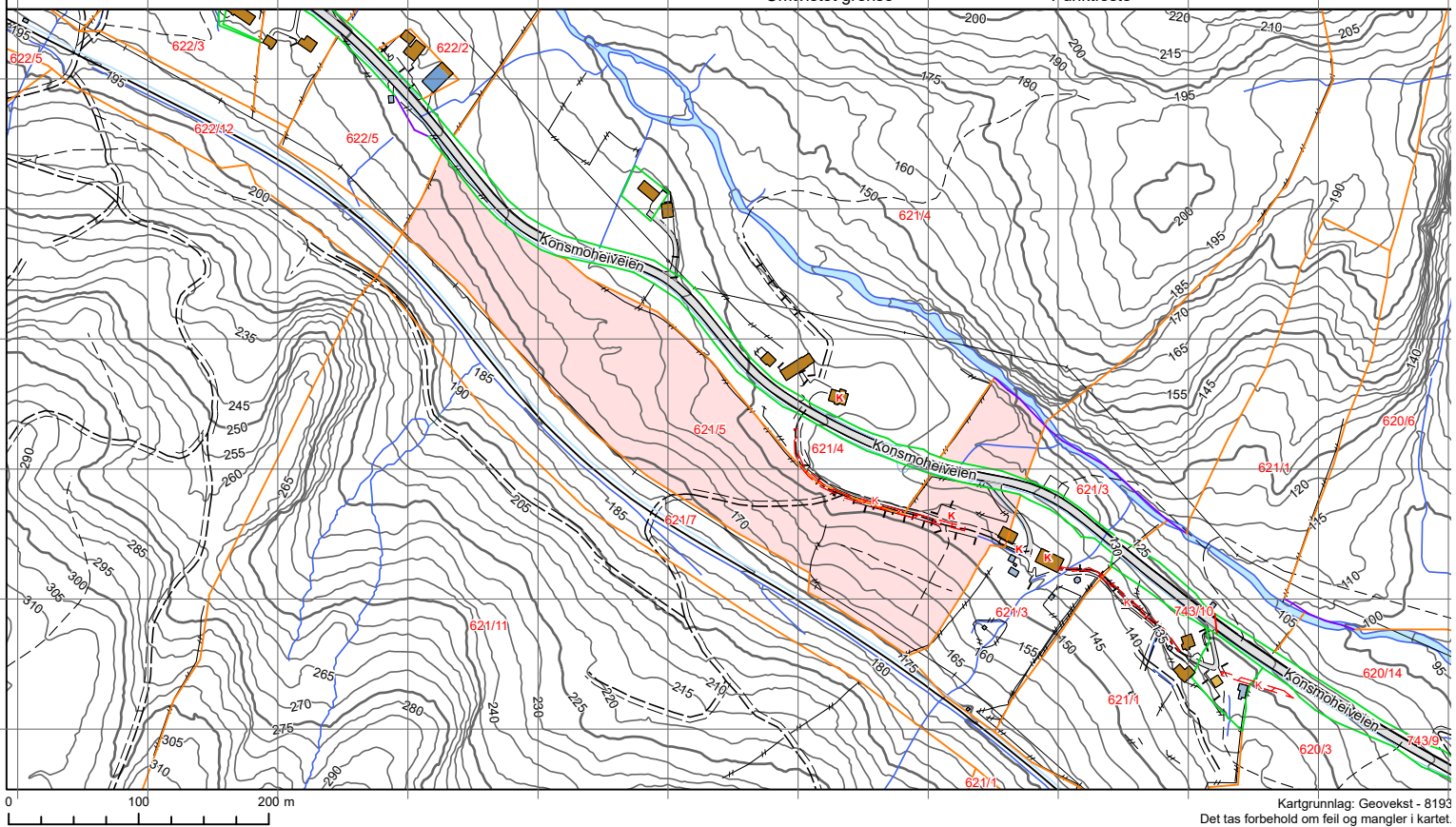
ambita

Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/621/5/0/0

Eiendomsgrenser

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

N
Målestokk 1:4000
Dato: 29.10.2025



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



Fylkesmannen i Vest-Agder

Landbruksavdelingen

Saksbehandler: Ellen Synnøve Eskeland
Tlf.: 38 17 61 98

Deres ref.: 25.03.2014
Vår ref.: 2014/510

Vår dato: 23.05.2014
Arkivkode: 533

Rune Hansen
Fjellestad
4534 MARNARDAL

Tillatelse til å sette ut utenlandske treslag på gnr 21 bnr 3-5, Fjellestad i Marnardal kommune

Vi viser til søknaden din datert 21.3.2014 om å sette ut utenlandske treslag på eiendommen gnr 21 bnr 3-5 på Fjellestad i Marnardal kommune.

Søknadens innhold

Du søker om å sette ut 8-10 000 planter i løpet av kommende 5 års periode på et 15-17 dekar stort område. Du regner med å sette ut om lag 550 trær pr dekar. Du skal sette ut Fjelledelgran av proveniensene White River og Grassie Mountain (3 felt, 2 dekar), Koreaedelgran (1 felt, 0,2 dekar), Fraseredelgran (1 felt, 0,1 dekar) og Nordmannsgran av proveniens Apsheronk(4 felt, 10 dekar). I følge kartet som følger søknaden utgjør feltene snaut 13 dekar. Utsettingsområde er i følge gårdskartet stort sett jordbruksareal – innmarksbeite og fulldyrka jord. I 2009 ga kommunen omdisponeringstillatelse etter Jordloven for tilplanting av juletrær på den dyrka jorda på eiendommen. Den tillatelsen er fremdeles gyldig siden du har plantet til andre deler av den dyrka jorda på eiendommen med juletre. Vedlagt følger kart som viser de omsøkte feltene samt de eksisterende juletrefeltene.

Lovgrunnlaget

Planting av utenlandske treslag i Norge krever tillatelse etter naturmangfoldloven. Søknader om tillatelse behandles etter *Forskrift om utsetting av utenlandske treslag til skogbruksformål*, fastsatt av Miljøverndepartementet 1. juli 2012. Formålet med forskriften er å hindre at utsetting av utenlandske treslag medfører eller kan medføre uheldige følger for naturmangfoldet. Det kan settes vilkår for tillatelsen for å redusere risikoen for skader.

Vurdering

Fylkesmannen har i 2013 utarbeidet retningslinjer for behandling av søknader om bruk av utenlandske treslag i Vest-Agder. Disse retningslinjene legges til grunn i behandlingen.

Etter naturmangfoldloven (nml) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet som berører naturmangfold og vurderingen og vektleggingen skal framgå av vedtaket.

Både Nordmannsgran (*Abies nordmannia*), Fjelledelgran (*Abies lasiocarpa*) og Koreaedelgran (*Abies koreana*) er plassert i risikokategorien *lav risiko* (LO) i publikasjonen *Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste 2012*. Fraseredelgran er ikke nevnt, men vil trolig ikke utgjøre noen risiko for spredning uansett siden trærne skal hogges før de blir frøbærende.

Besøksadr.
Postadr.
Telefon

Tordenskjoldsgate 65
Postboks 513 Lundsiden, 4605 Kristiansand
38 17 61 00

E-post
Nettside
Org.nr. NO974 762 994

fmvapostmottak@fylkesmannen.no
www.fylkesmannen.no

Kunnskapen om artenes økologiske egenskaper er rimelig god, og vi kan anta at artene ikke vil spre seg utenfor de aktuelle juletreffeltene dersom de ikke blir frøbærende.

Det er en registrering i Naturbasen som berører feltene direkte; BA00039752 - leveområde for elg. I øst grenser feltene til en registrert naturtype, BN00015387 som er et skogsbeiteområde. Begge registreringene er lokalt viktige og har verneverdi C. Om lag 200 m nord for feltene er et registrert leveområde for storfugl, BA00039755 med verneverdi B og kategorisert som viktig.

Marnardal kommune er generelt godt dekket av naturtypekartlegginger og registreringer av biologisk mangfold. Fylkesmannen vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig i området og kravet til kunnskapsgrunnlaget anses som oppfylt, jf. nml § 8. Føre-var-prinsippet tillegges derfor mindre vekt.

Etter nml § 10 skal påvirkning på et økosystem vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet er eller vil bli utsatt for. Konsekvensene av utplanting som omsøkt må sees i sammenheng med andre belastninger økosystemet er eller vil bli utsatt for. Området bærer preg av aktiv skogbruksdrift med en del juletreproduksjon i nærområde. Fylkesmannen mener omsøkte tiltak ikke vil medføre noen særlig ekstra belastning for området, jf. nml § 10. Det settes vilkår om praktisk gjennomføring av tiltaket, jf. nml § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Trærne skal hogges før de setter frø, noe som minimerer spredningsfaren. Fylkesmannen kan ikke se at en tillatelse som omsøkt vil være i strid med forskriftens formål eller gi alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Vedtak

Med hjemmel i *Forskrift om utsetting av utenlandske treslag til skogbruksformål* gir Fylkesmannen i Vest-Agder tillatelse til bruk av utenlandske treslag som følger:

Juletreffelt	Omsøkt areal	Treslag	Antall planter
1	2,4 dekar	Nordmannsgran (<i>Abies nordmannia</i>) prov. Apsheronsk	1 320 stk.
2	0,1 dekar	Fraseredelgran (<i>Abies Fraseri</i>)	55 stk.
3	0,8 dekar	Nordmannsgran (<i>Abies nordmannia</i>) prov. Apsheronsk	440 stk.
4	6 dekar	Nordmannsgran (<i>Abies nordmannia</i>) prov. Apsheronsk	3 300 stk.
5	1,2 dekar	Fjelledelgran (<i>Abies lasiocarpa</i>) prov. White river	660 stk.
6	0,6 dekar	Fjelledelgran (<i>Abies lasiocarpa</i>) prov. Grassie Mountain	330 stk.
7	0,2 dekar	Fjelledelgran (<i>Abies lasiocarpa</i>) prov. White river	110 stk.
8	0,7 dekar	Nordmannsgran (<i>Abies nordmannia</i>) prov. Apsheronsk	385 stk.
9	0,2 dekar	Koreaedelgran (<i>Abies koreana</i>)	110 stk.

Tillatelsen gjelder for omsøkt areal, treslag og antall som i tabellen over (se kartvedlegg), og har en varighet på 5 år, dvs. fram til 1. juli 2019. Vi forutsetter at etablering i tråd med omsøkt er gjennomført senest på det tidspunktet. Dersom det ikke er tilfelle, og det ikke foreligger søknad om utsatt frist, trekkes tillatelsen automatisk tilbake.

Vilkår

- Skogeier skal gjennom internkontroll etablere rutiner for å sikre at avvik fra tillatelsen eller forskriften ikke inntreffer.

- Ved forespørsel fra ansvarlig myndighet skal dokumentasjon på internkontroll kunne fremlegges
- For å unngå frøspredning skal trærne hogges før de når 20 års alder og/ eller høyde over 4 meter.
- Dersom juletreproduksjon på eiendommen blir avviklet, må trærne hogges.

Kontroll

Fylkesmannen eller Direktoratet for naturforvaltning, fører tilsyn med at utsetting av utenlandske treslag skjer i samsvar med bestemmelsene gitt i *Forskrift om utsetting av utenlandske treslag*, herunder tilsyn med eventuelle spredningsområder.

Ved avvik fra bestemmelsene kan Fylkesmannen eller Direktoratet for naturforvaltning oppheve eller endre vilkårene i denne tillatelsen, eller sette nye vilkår, og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake.

Klagemulighet

Enkeltvedtak truffet med hjemmel i *Forskrift om utsetting av utenlandske treslag* kan påklages, jf. forvaltningsloven kap. VI. Klagefristen er tre uker etter du har mottatt vedtaket. En eventuell klage skal stiles til Direktoratet for naturforvaltning, og sendes til Fylkesmannen i Vest-Agder. Dersom klagen ikke tas til følge, videresendes denne til Direktoratet for naturforvaltning som klageinstans. Klagen skal vise til det vedtaket det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Klagen bør begrunnes og andre opplysninger av betydning for saken bør nevnes.

Med hilsen

Dag Petter Sødal (e.f.)
landbruksdirektør

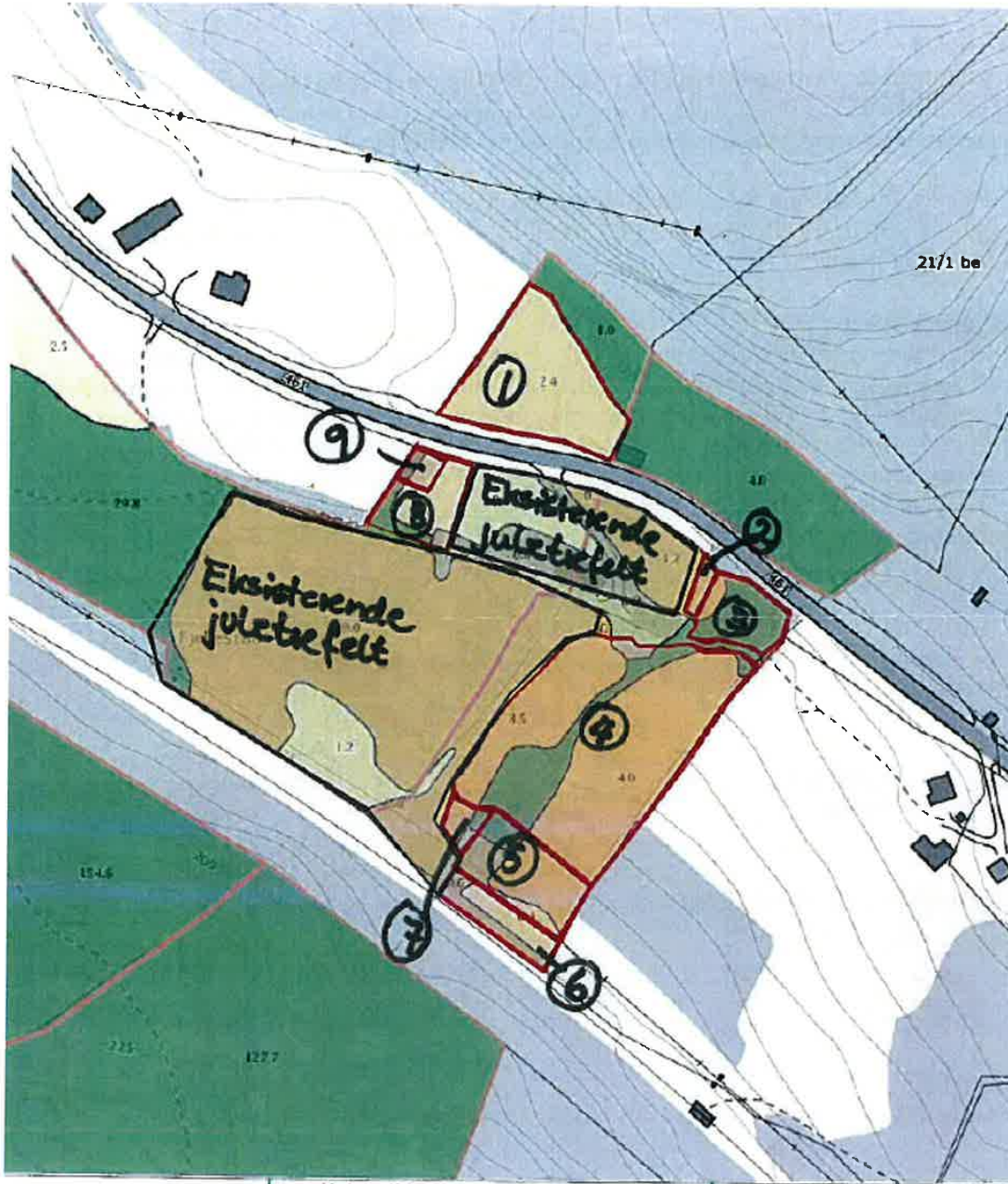
Ellen Synnøve Eskeland
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Marnardal kommune Postboks 40 4534 Marnardal

Vedlegg

Kart som viser godkjente felt og eksisterende juletræfelt. Nummer på feltene refererer seg til nummereringen i vedtaket.



621/3/0/0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

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

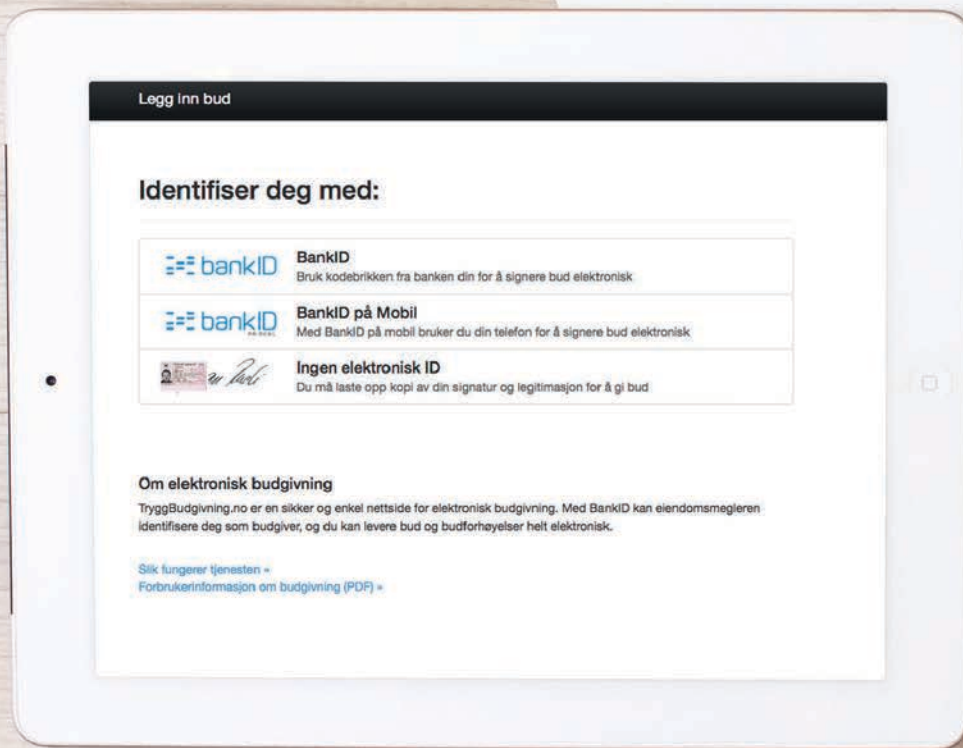
Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Siren Skoie

T: 982 80 344

ss@exbo.no

Følg oss på 