

TORJUSHEIA

TORJUSHEIGATA 31, 4514 MANDAL

Utsiktseiendom med innholdsrik enebolig - Sjøutsikt - Gode solforhold- Carport!



Prisantydning: 7 290 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Exbo har her gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen på en av Mandal sentrums flotteste utsiktstomter. Fra eiendommen er det utsikt ut over byen og havet, hvor man ser til Ryvingen i øst og Hattholmen i vest. Solforholdene er upåklagelige med morgen og kveldssol. Her bor man tilbaketrukket med få minutters gange til sentrum og alle byens fasiliteter. Gode uteplasser på eiendommen, samt carport!

Boligen er de seneste år påkostet og fremstår innbydende med et rikt og praktisk innhold over 2 etasje:

1. Etasje: Entré/hall, Bad, Kjellerstue, Soverom, Verksted, Bod(tidligere soverom), Vaskerom.
2. Etasje: Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Gang.
Boligen har opprinnelig hatt 5 soverom ihht godkjente tegninger.

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

Adresse	Torjusheigata 31
Prisantydning	7 290 000,- + omk.
Totalpris	7 290 000,-
BRA-i/BRA Total	241/241 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1973
Tomt	854.7 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 33 Plantegning
- 36 Egenerklæring
- 42 Tilstandsrapport
- 76 Boligkjøperforsikring
- 78 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 241 kvm
 BRA totalt: 241 kvm
 TBA: 105 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

1. etasje
 BRA-i: 116 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 125 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 42 kvm

 2. etasje
 63 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehullet er medregnet arealet.
 Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

854.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har usikre grenser. Avvik kan forekomme.
 Grensene er ikke oppmålt etter dagens standard.
 Kjøper må kunne forvente avvik i både areal og grensene.
 Historisk oppgitt areal: 931 kvm.

Carport er bygget noe over nabogrensen, se vedlagt kart i salgsoppgave.

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

Boligsalgsrapport

Innhold

1. Etasje: Entré/hall, Bad, Kjellerstue, Soverom, Verksted, Bod(tidligere soverom), Vaskerom.
2. Etasje: Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Gang

På opprinnelig godkjente tegninger er det 3 soverom i første etasje. I dagens planløsning er det 1 soverom og 1 bod. Se vedlagt byggetegning i prospekt. Vaskerommet var tidligere hobbyrom. Gang/Entre var tidligere noe mindre med garderobeskap/rom. Vaskerom og deler av gang er ikke godkjent for varig opphold uten bruksendring.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

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

Parkering

Carport, samt på biloppstillingsplass på egen tomt langs Torjusheigata.

Diverse

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper

ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe. Pipe installert i boligen, med peis i underetasje. Det er tiltenkt ovn/peis i stue i hovedetasjen, men dette er ikke installert pt. Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket.

Oppvarmingskarakter -- Energikarakter

--Energiaattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 290 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2025

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

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

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

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

Eiendomsskatt kr. 8 885,00,-

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

Formuesverdi primær

Kr 1 057 862

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 231 449

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Finansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 1260 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1938/658-1/39 05.08.1938 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Gjerdeplikt m.m.

GRUNNDATA

903816-1/39 FRADELINGSdokument

OPPRETTELSE - FRADELTE FRA HERMANSSBY

2020/1212543-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1002 GNR: 160 BNR: 1260

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 23.11.1974.

Denne har merknad: "Garasje, forstøtningsmur og utvendige trapper må utføres i henhold til godkjent tegning. Arbeidet er påbegynt 1.1.1974"

Godkjent søknad om oppføring av carport og biloppstillingsplass foreligger, datert 19.9.1974

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2023

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

Delarealer Delareal 855 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

182 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 290 000,00))

197 540,- (Omkostninger totalt)

7 487 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 0,9 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 5 500,-, internett annonsering kr 12 900,- / Exboneringspakke kr 15 900,-

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]],- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Skarpeid Lindland

Eiendomsmegler

asl@exbo.no

Tlf: 458 38 665

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

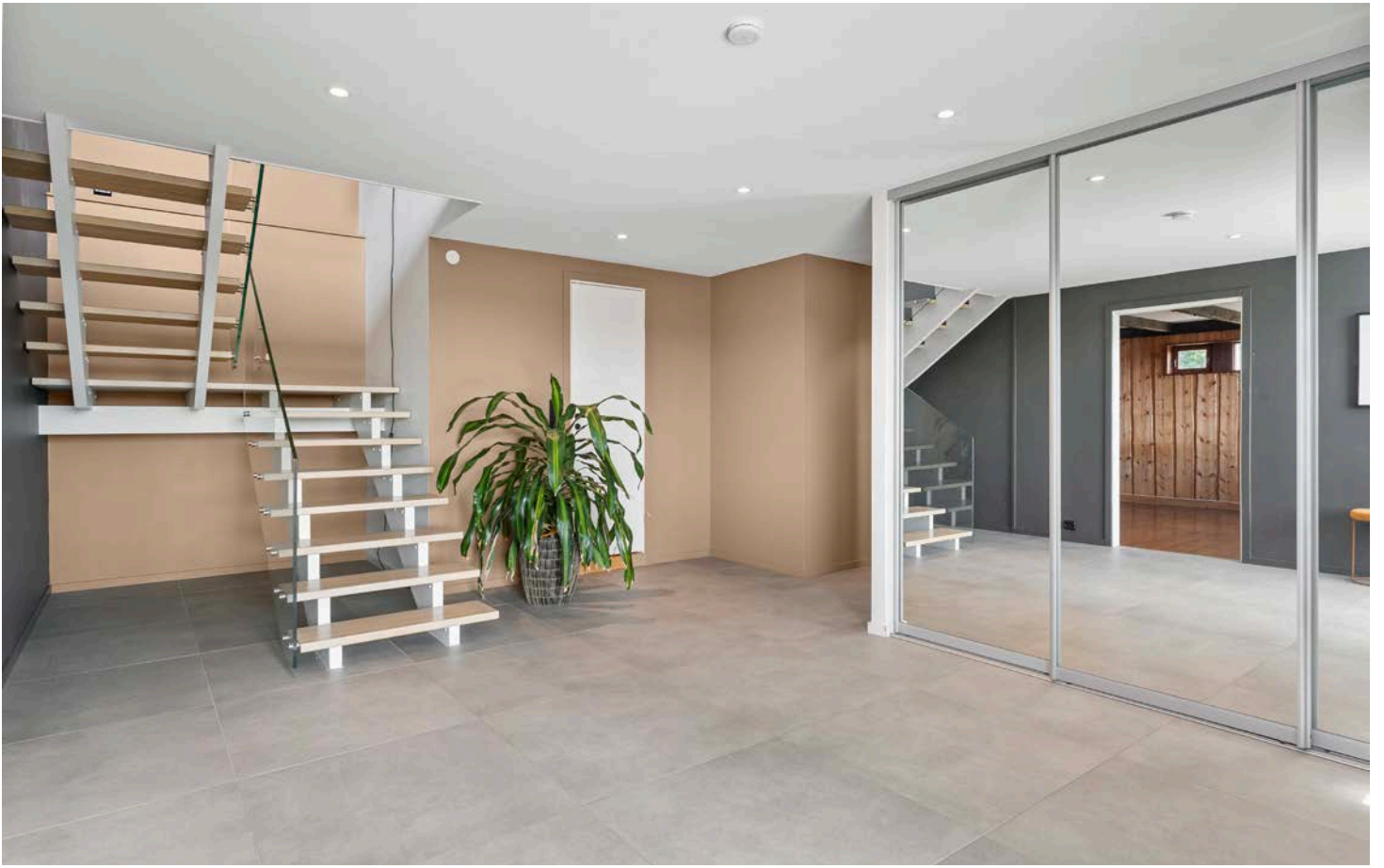
08.08.2025













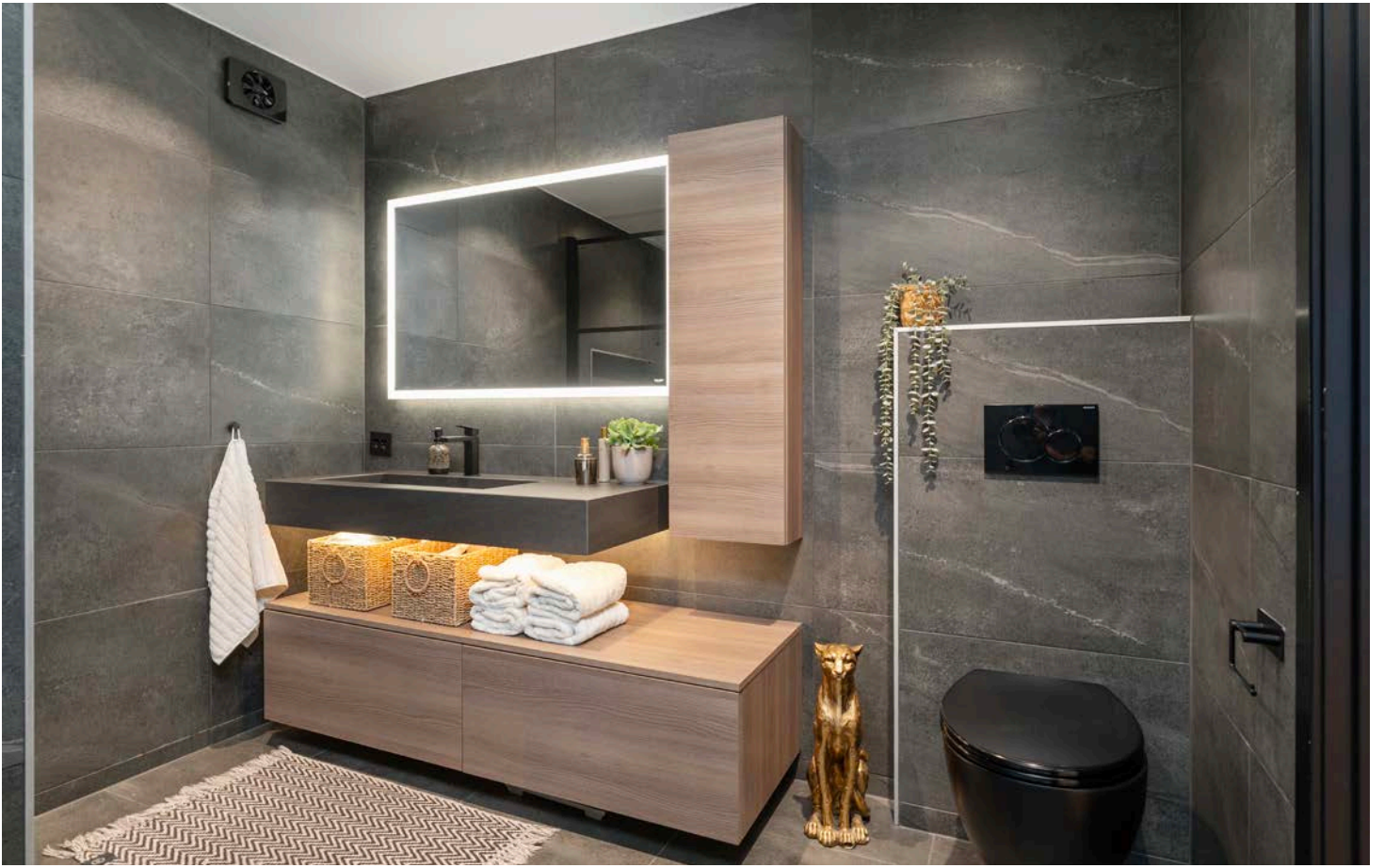


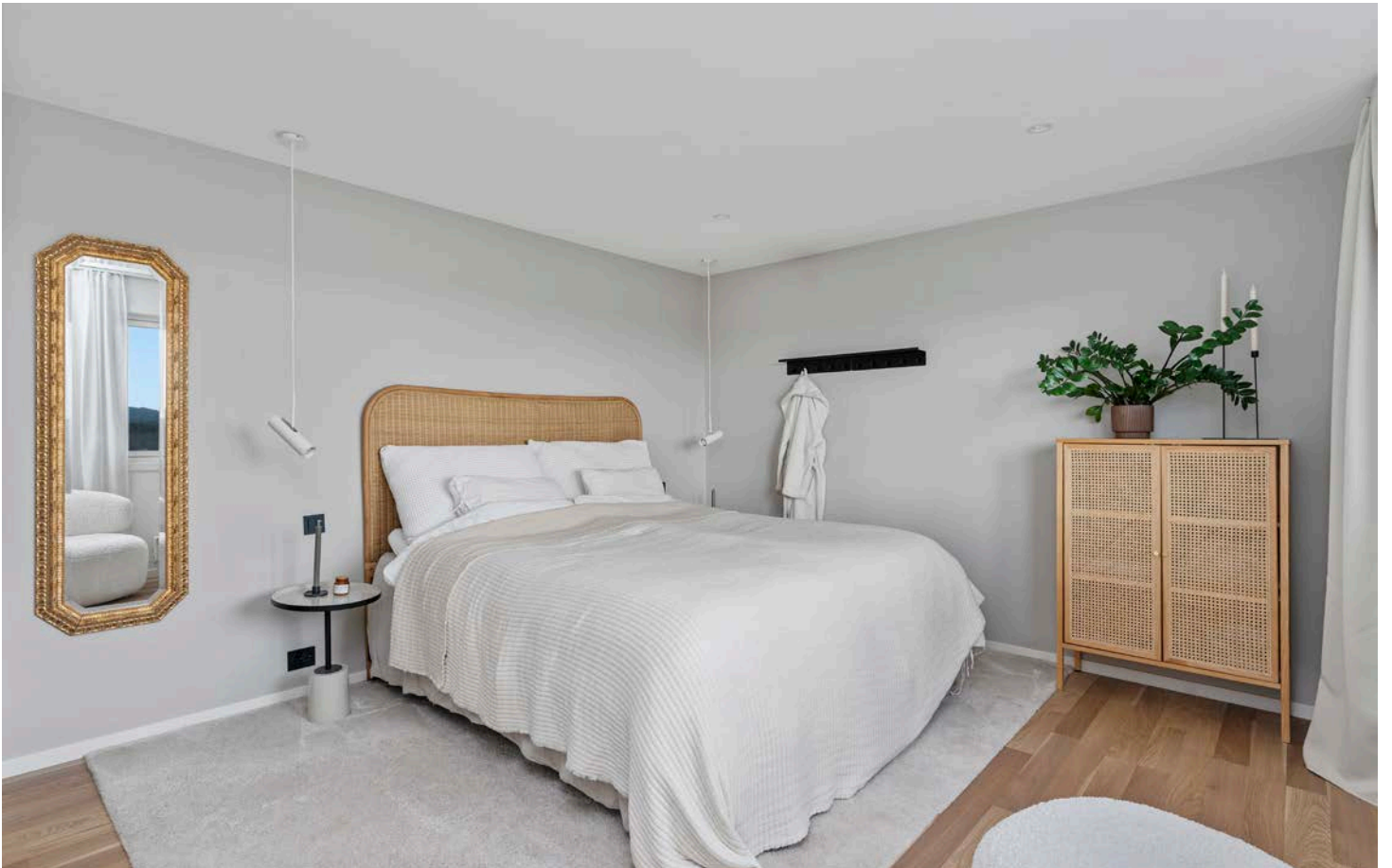






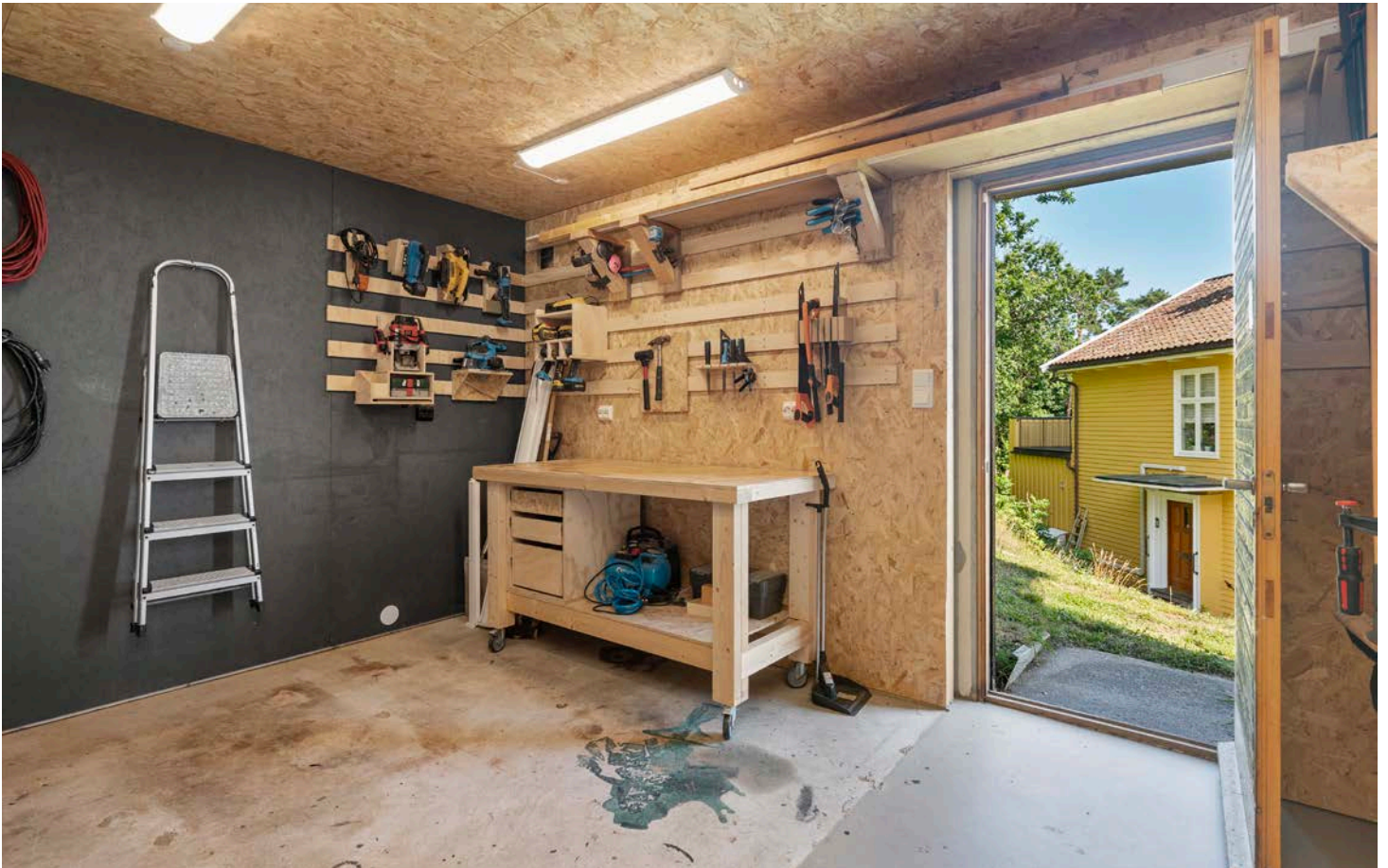


























exbo



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





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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003250139	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Bergmål-Manneråk	Anders Bergmål-Manneråk
Gateadresse	
Torjusheigata 31	
Poststed	Postnr
MANDAL	4514
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
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	IF
Polise/avtalenr.	1026175

Document reference: 1003250139

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert bad i overetasje, samt anlagt vaskerom i underetasje.

Arbeid utført av

Gunnar Jakobsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Membran i dusj overetasje. Sluk er byttet. Anlagt nytt sluk på vaskerom som sikkerhet mot lekkasje i varmtvannsbereder.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle rør i huset er byttet til rør i rør. Nytt fordelerskap. Ny varmtvannsbereder. Kun innredning bad underetasje som gjenstår, det er lagt og koblet til nye rør til vask og toalett. Det ligger klart nye rør til dusj i veggen så det er bare å koble til.

Arbeid utført av

Rørlegger Roy Johansen AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har hatt lekkasje i området rundt pipa. Det er utbedret av tidligere eier, vi har ikke oppdaget utettheter i taket i tiden vi har bodd her. Lekkasje i øst- og sydvendt vegg rundt vinduer på begge soverom i overetasje pga råteskader i vinduer. Dette er utbedret ifm totalreovering av begge soverom i 2023. Defekte vinduer og terrassedør er skiftet. Enkelte kledningsbord har sprekker/eldre råteskader og bør vurderes byttet. Kledningsbordene er dog tørre og fine pga gode solforhold, og vi har ikke oppdaget andre skader som følge av vann enn det som er nevnt over. Har sjekket dette grundig i alle vegger i de rommene vi har pusset opp.

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

Lyngdal Fyringsentral har vært på befaring, og dersom moderne, rentbrennende ovn skal benyttes må det påregnes utbedring av pipeløp. Pipa har dårlig trekk pga falsk luft, og bør fores ut samt settes inn røykrør. Det er også mulig at pipa bør forlenges for å sikre optimal trekk i terrenget. Brannvesenet har lagt ned fyringsforbud pga defekt feiluke samt listverk av tre montert inn til pipe rundt peis i kjellerstue. Dette må utbedres.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Er enkelte synlige sprekkeformasjoner i grunnmur. Men ikke opplevd noe vanninntrengning eller andre problemer pga dette. Ingen skjevheter i gulv eller lignende.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det rommet som nå er vaskerom hadde maur som kom inn der vannrøret kommer gjennom gulvet. Dette er tettet og utbedret, ikke observert maur på vaskerom etter det. Samme på soverom i underetasje, maur i sydvendt vegg. Dette er også tettet og utbedret og ikke observert maur etter det. Det uferdige rommet ved siden av soverommet i underetasjen samt rundt gammel utgangsdør på snekkerbod har utettheter som gjør at maur og paddelus vandrer inn. Dette bør tettes og utbedres ved oppussing.

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele det elektriske anlegget er byttet, samt nytt sikringskapp. Kun kjellerstue som fortsatt har originalt anlegg. Samt at det uoppussede rommet i sørøst i underetasje ikke har noe anlegg.
Arbeid utført av	Lindesnes Elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring_Soverom_ordre9622.pdf](#)

[Samsvarserklæring_Vaskerom_ordre9161.pdf](#)

[Samsvarserklæring_Ordre8546.pdf](#)

[Samsvarserklæring_Kjøkken_ordre7434.pdf](#)

[Samsvarserklæring_Bad_Ordre8207.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet vinduer, dører og enkelte kledningsbord ifm oppussing av forskjellige rom. Har hatt forskjellige tømreere innom (Christian Reilev, Haaland Bygg AS, Møll Bygg AS. Anlagt terrasser på bakkeplan foran og bak huset, samt byttet bord/rekkverk/levegge veranda overetasje ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Diverse

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

Beskrivelse

Har endret noe på rominndeling i forhold til registrert planskisse i samråd med snekker. I underetasje er 2 boder gjort om til vaskerom.
--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan foran huset er anlagt inntil tomtegrense mot Torjusheigata 33. Etter samtaler med eiendomsavdelingen i Mandal Kommune ble vi anbefalt å avklare dette med naboene. Terrassen ble bygget omtrent samtidig med at T33 ble solgt, så vi har fått aksept fra både tidligere og nåværende eier at dette er OK.

Document reference: 1003250139

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 nedstigende 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Bergmål Manneråk	ad806c95b675fbc57bc31 4ad68c9fd816e6d95a0	25.06.2025 11:35:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Bergmål Manneråk	841f9b98cd0a81a0abd17 009954a845f40040f69	25.06.2025 11:09:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003250139

- 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



Torjusheigata 31, 4514 MANDAL



LINDESNES kommune



gnr. 160, bnr. 1260

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 21434-1024

Referansenummer: MU1996

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



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.



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er beliggende attraktivt til i sentrum av Mandal i Torjusheigata med nærhet til alt av byens fasiliteter. Boligen ligger solrikt til fra morgen til kveld med flott utsikt utover skjærgården. Området tilbyr nærhet til sjø, turområder, skoler, barnehager, kollektivtransport og dagligvarebutikker.

Boligen er opprinnelig fra 1973 men er i nyere tid fra 2019 til 2024 blitt påkostet betraktelig, og overflatene fremstår i all hovedsak i bra stand og av nyere dato. Utvendig og ett bad har en del eldre overflater og det er her påvist avvik mot krav grunnet alder og avvik registrert på befaring. Stedvis moderniseringer/renoveringer må herav påregnes.

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

TG3:

- Bad underetasjen.
- Ildsted.
- Innvendig trapp samt terrasse/veranda med manglende rekkverk stedvis.
- Terreng inn mot bolig.

TG2:

- Drenering, rom under terreng, kledning og taktekking med dets konstruksjoner.
- Elektro etter krav.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Boligen har sentrumsnær beliggenhet og er betydelig påkostet de senere år.
- Nytt kjøkken, bad, vaskerom samt de fleste overflater inkl. de fleste vinduer/dører og el/vvs anlegg.
- Romslig bolig med mulighet for flere soverom.
- Oppvarming med varmepumpe, varmekabler samt pipe installert.
- Flotte terrasser/verandaer samt balkong anlagt.
- Carport medfølger. Carport er tilstandsvurdert, vil trenge normal vedlikehold.

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](#)

Enebolig

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

Vaskerommet er betegnet som hobbyrom, deler av entre var tidligere garderobe, skulle vært bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det for øvrig foretatt noen ande endringer av rom uten videre betydning.

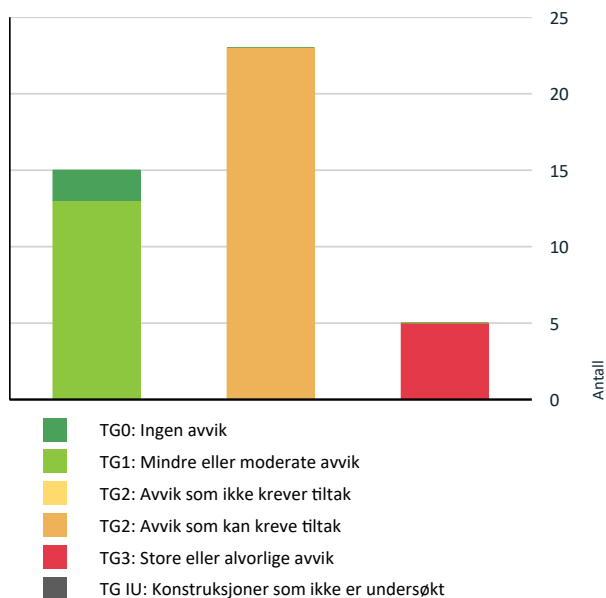
Ved behov søk bruksendring.

Ut ifra eiendomskartet er carporten plassert noe over naboen grense og fraviker noe fra original godkjenning hvor den er inntegnet inntil grensen.

Ved behov ordne opp med kommunen og nabo eiendommen.

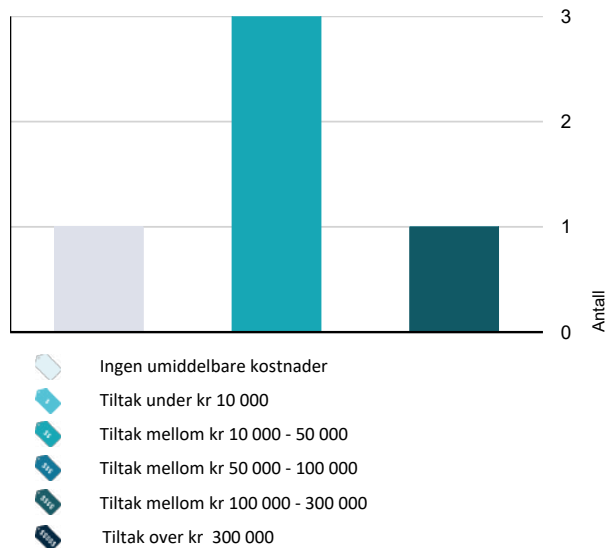
Sammendrag av boligens tilstand

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. Carport er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand 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. 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig












TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrenghforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	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 > Forstøtningsmurer	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Diverse arbeider 2019	Bad 1 etasjen, kjøkken inkl. modernisert overflater med nye gulv, vegger/tak, varmepumpe m.m. 2019.
2020	Diverse arbeider 2020 - 2021	Entre/hall modernisert, renoveret vaskerom inkl. alt rør opplegg vvs. 2020/2021
2022	Diverse arbeider 2022 - 2024	Modernisert veranda underetasjen 2022. Gang og soverom 1 etasjen 2023. Balkong og terrasse /platting baksiden 2024.
2019	El- anlegg	2019/2020 er det meste av el-anlegget modernisert. Kun mindre deler eldre gjenstår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra tak, bakken og øverste loft. Tekket med tegltakstein, undertekking av papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket og taktekkingen.

Videre er der en del knekte takstein, skjeve takstein samt moseansamlinger på taket grunnet eldre lufting under takstein.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Knekte takstein må skiftes ut samt man må rette opp takstein som ligger skjevt.
- Mose på taket anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak frem til ny taktekking. Mosen kommer og av noe lite lufting under takstein som normalt ut ifra alder.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp av plast hovedsakelig fra byggeår med mindre deler nedløp skiftet før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
 - Beslag løsninger med eldre pipebeslag og luftehatt i bunn er eldre og utsatt for lekkasjer i fremtiden grunnet rust dannelser m.m.
 - Takrenner er stedvis skjeve og det er sprekk i takrennene skjøten ved balkong.
 - Takrennekrokene har stedvis rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Beslag løsningene bør gjennomgås for god vannsikkerhet frem til utskifting.
 - Montering av stigetrinn for feier må påregnes ved ny tekking om det ikke kommer pålegg før.
 - Defekt skjøt i front takrennen over balkongdelen bør utbedres.
 - Utskifting av takrenner/nedløp/beslag må påregnes ved omlegging tekking. Normalt vedlikehold frem til den tid for øvrig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har stående kledning hovedsakelig fra byggeår med mindre deler skiftet ved innsetting vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Kledningen mot sør har stedvis spredde råteskader, det samme gjelder for vindskien mot nord. Det vil og være noen øvrige stedvis råteskader.
 - Kledningen er lite luftet som normalt ut ifra alder.
 - Det er anlagt sperrelekt som musetteting men museband anbefales anlagt for å bedre lufting kledning og tetting mot skadedyr.
 - Det er stedvis en del sprekkdannelser i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

- For videre god levetid anbefales en gjennomgang av kledningen i form av normalt vedlikehold.
- Råteskadede bord samt sprukne bord bør påregnes skiftes.
- Musetetting og bedre lufting bør vurderes anlagt.

Til informasjon må glipen i langsgående gesimser ikke males over, dette for god utlufting av loft og kledning.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen er oppbygget med W-takstoler. Det er anlagt bordtak med papp som undertekking. Deler av øverste loftet er utført med plater på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Øverste loftet er i all hovedsak funnet i bra stand. TG2 er satt da det registreres:

- Isoleringen er av eldre dato og er stedvis lite tilpasset bjelkelaget.
- Det er eldre spor av veps og fuktskjolder på undertaket. Det ble utført fuktsløyk uten forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lokal utbedring av isoleringen er å anbefale for god isolering.
- Øverste loftet må holdes under jevnlig tilsyn grunnet oppnådd alder på yttertellingen.

TO 2 Vinduer

Vinduer/dører med 2 lags glass i karmen av trekonstruksjon. De fleste vinduer er skiftet i perioden 2019 til 2023, disse er aluminiumsbeslått på utsiden. Det gjenstår noen eldre vinduer i underetasjen som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vinduer er i all hovedsak funnet i bra stand. TG2 er gitt:

- De eldre vinduene i underetasjen, disse vinduene er utsatt for punkteringer i fremtiden.
- Ut ifra befaring er det ene vinduet i boden punktert.
- Par vinduer tar imot karmen og må justeres.

Konsekvens/tiltak

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

På sikt må det påregnes noe vedlikehold og at de eldre vinduer må skiftes ut.

TO 2 Dører

Ytterdør, balkongdør, terrassedør og skyvedør fra 2019/2020. Bod døren i verkstedet er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Dører er i all hovedsak funnet i bra stand. TG2 er gitt:

- Ytterdøren gliper noe i bunn og bør justeres. Døren har og noen merker som bør overflatebehandles.
- Bod døren har råte skader i bunn samt den tar imot karm og har en del slitasje. Videre er det og påvist maur og morr i bunn av døren ved dørterskel.
- Terrassedøren har anlagt katteluke, luken vil kunne medføre til kortere levetid og må holdes jevnlig vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Bod døren må påregnes utbedret eller skiftet for at det ikke skal trekke fukt og maur inn i konstruksjonen. Gå over øvrige dører med normal vedlikehold.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser/verandaer og balkong utført i trekonstruksjon. Nye overflater i 2022 til 2024.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG3 settes da terrassen ut fra baksiden mangler rekkverk hvor der er fare for fall over 50cm. Videre er og anlagt levegg baksiden utført slik at man har enkel tilkomst til taket, og løsningen er lite personsikker.

TG2 settes øvrig rekkverk som er utført etter eldre std. med rekkverk under 100cm som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må anlegges på terrassen baksiden samt man bør stenge av mot taket. Kostnad er gitt dette.

For må lukke avviket må de øvrige rekkverk heves til 100cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 2 Utvendige trapper

Trappen opp til boligen er en støpt trapp med anlagt rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rekkverket til trappen er utført etter datidens std. og tilfredsstillende ikke dagens std. vedrørende høyde 90cm samt max. åpninger på spiler 10cm. Videre mangler det og håndløper på den ene siden. Trappen har og noen normale sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må man etablere godkjent rekkverk og håndløper etter dagens krav. Sprekk i trapp må og da utbedres.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvene har laminat, flis, teppe og tregulv. Vegger med panel, tapet eller malte. Takene er malte eller utført med plater. Takhøyden er ca. 2.35m i underetasjen. Ca. 2,36m i 1 etasje.

Overflatene er for det meste fra 2019 eller nyere dato. Deler i underetasjen er fra eldre dato/byggeår. Overflatene fremstår i all hovedsak i pen stand med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis:

- Flisene i entre/hall har stedvis hulrom/bom under seg.
- Bod, kjellerstue og verksted mangler slutføring.
- Normale merker vegger/tak er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vis hensyn vedrørende fliser med hulrom/bom. Utbedring kun ved behov.
- Slutføring av rom bør påregnes.
- Ved behov bør mindre malingsarbeider påregnes.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn). Deler av rom har tilfarer gulv. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-1,5/2 cm i kjellerstuen. 1 etasje med +/- 2,5/3cm. Det registreres og stedvis knirk fordelt i boligen. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er gitt dagens krav for planhet.

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

1 TG 2 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 TG 3 Pipe og ildsted

Eldre teglsteinspipe installert i boligen. Peis i underetasjen er anlagt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Det er foretatt tilsyn av pipen i 2020 og det foreligger avvik som må utbedres før bruk.

- Det er kledd imot pipen i form av listverk.
- Feieluken har avvik.
- Fuger i pipen har avvik.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det vil måtte påregnes utbedring av brannvesenets kommenterte avvik. Eier har papirer tilgjengelig for gjennomlesning. Kostnad er gitt utbedringer av avvik.

Erfaringsmessig ser vi at piper av denne alder vil måtte påregnes installert med røykrør i pipen. Kostnad røykrør vil strekke seg opp til 50 000 - 100 000,- inkl. vedovn. Når dette vil være aktuelt er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i kjellerstuen samt i verksted rom. I verkstedrommet ingen videre utslag. Kjellerstuen har utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller svertning av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist andre avvik:

- Dreneringen er noe svekket som normalt ut ifra hulltaking i kjellerstuen. Eier opplyser for øvrig at ved renovering av rom i underetasjen i 2019/2021 perioden ble det ikke registrert videre tegn til fuktskader. Ved hulltaking i verksted rom er der ikke funnet videre tegn til fukt selv om rommets overflater mot terreng er av nyere dato.

- Påførende eldre vegger har og ved hulltaking i kjellerstuen mot terreng feil byggemåte med bruk av plastfolie og forhudningspapp som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Oppbygningen vil måtte tenkes likt utført på øvrige vegger som er fra byggeår.

- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Hulltaking og overflater må holdes under jevnlig tilsyn.
- Ved modernisering av eldre overflater i kjellerstuen og bad bad underetasjen må man vurdere hvor svekket dreneringen er og evt. utbedringer som bør foretas. Se og punkt drenering.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra 2021 med glassrekkeverk og eiketripp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkeverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- TG3 settes da det mangler rekkeverk i nedre delen av trappen med fare for fall.

- TG2 settes øvrige avvik: Det mangler håndløper i trappen samt åpninger i trappen er over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkeverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Rekkeverk i endre del av trappen må anlegges for å lukke avviket, kostnad gitt dette i glass utførelse.

- Det anbefales å anlegge håndløper for bedre personsikkerhet.
- Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Malte slette innerdører av hovedsakelig nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dørene er i all hovedsak funnet sin normale stand ut ifra dets varierende alder.

- TG2 settes da justeringer må påregnes da noen dører tar imot karmen.
- Mindre malerarbeider/utskiftninger grunnet merker ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har fliser på gulv. Malte/tapetserte vegger/tak.
Rommet er utstyrt med opplegg for dusjkabinett, servant og klosett.
Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet brukes i dag som wc-rom og fungerer til bruken, men ut ifra krav samt avvik registrert på befaring må det påregnes total renoveret.

Fukt i bakenforliggende konstruksjon må påregnes samt gulvet har og avvik og må påregnes total renoveret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt men det er tydelig spor av eldre fuktskader på plater bak opprinnelig dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er tydelig spor av eldre fuktskader på plater bak opprinnelig dusj. Da dreneringen og er noe svekket må det påregnes skader mot tilstøtende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk. Se punkt generelt for mer.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har belegg på gulv. Malte vegger/tak. Renoveret i 2020/21.
Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med servant, bereder, vannstopper, vannmåler, fordelerskap og opplegg for vaskemaskin.
Opplegg for elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte overflater.
Overflater fremstår i pen stand. Ingen videre avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Rommet er utført med flatt fall med god oppkant ved dørterskler samt lokalt fall ved sluk. Ut ifra rommets vann installasjoner vurderes vannsikkerheten til ivaretatt selv om rommets fall er flatt, TG1 vurderes herav.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen videre avvik registrert. Vaskerommets belegg er fra 2021. Ved behov bør man anlegge sprusikker plate bak vasken.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med servant, fordelskap, opplegg vaskemaskin, vannmåler, stoppekran, bereder. Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har en videre brukssone. Videre er der ett hull bak vasken inn mot baderomsveggen. Ut ifra synlig vegg overflater er der ingen videre avvik, eier opplyser og om tørre overflater på murer ved oppføring nytt vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

TG2 er kun gitt da dreneringen er noe svekket mot kjellerstuen og det vil herav kunne forekomme noe fuktskjolder bak vaskeromsveggen mot terrenget selv om det i verkstedet ble registrert ingen utslag. Ved renovering av tilstøtende bad bør man derav sjekke ytterligere om det vil kunne forekomme fukt på mur vaskerom grunnet svekket drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av badet bør man ta en vurdering på om avfukter bør installeres ved evt. svekket drenering som kan ha vandret til vaskerommets mur overflate.

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er flislagt med malt tak. Rommet er utstyrt med et dusj, baderomsinnredning med servant, klosett og badekar. Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger malt tak. Overflater fremstår i pen stand. Ingen videre avvik registrert annet enn normal slitasje etter bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fallet vurderes tilstrekkelig ut ifra rommets vanninstallasjoner. Det er godt lokalt fall i sluk, 1cm i øvrig rom med anlagt hjelpesluk under badekar samt god oppkant ved dørterskel.

Fugene har noe normal misfarging, vask vekk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det mangler tetting rundt rørgjennomføring vask.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre tettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med et dusj, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og badekar. Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte og tilluft ved dør er anlagt.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbør fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken av type Svane fra Kjøkkensenteret med slett innredning og heltre benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje. Romslig med flott anlagt kjøkkenøy.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. TG2 gis da vannstopper bør anlegges etter krav for god vannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vifte i benk ført ut av yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør fra 2020/2021 ref. eier. Stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet. Ingen avvik registrert på befaring.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår i underetasjen med stedvis moderniseringer i 2020/2021 på vaskerommet. 1 etasje med rør fra 2020/2021 ut ifra eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

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.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boenheten har naturlig ventilering med spalventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2019 installert.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. TG2 settes da det ikke er foretatt service og pumpen er over 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Varmtvannstank

294 liters vvs bereder plassert på vaskerommet fra 2019.

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 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.

Eier opplyser om at det elektriske anlegget er hovedsakelig blitt modernisert fra 2019 til 2022. Det gjenstår kun noen mindre deler i underetasjen b.l.a.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973 Deler av anlegget er fra 1973, det meste er fra 2019 til 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier har dokumenter på alt av arbeid utført i sin tid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ja Deler av boligen ble i 2019 renoveret etter brann.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Anlegget er i all hovedsak av nyere dato men TG2 settes da det ikke er gjennomført tilsyn de siste 5 år samt deler av arbeider gjort opp igjennom før nåværende eier mangler dokumentasjon.

Generell kommentar

Anlegget er i all hovedsak av nyere dato men TG2 settes da det ikke er gjennomført tilsyn de siste 5 år samt deler av arbeider gjort opp igjennom før nåværende eier mangler dokumentasjon. Det bør/kan anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og evt. nødvendige tiltak vurderes deretter.

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.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 brannslukningsutstyr 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 beliggende på fjell.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Det er kun registrert noe mindre buk av knotteplast på siden sør. Øvrige sider har ingen synlig fuksperre som normalt for alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår, erfaringsmessig er det smurt asfaltjære på utvendige murer ut ifra alder. Det ble foretatt to hulltakinger, en i kjellerstuen samt en i verkstedet. I kjellerstuen ble det påvist forhøyede fuktverdier som normalt ut ifra alder og dreneringen er herav svekket.

I verkstedet ble det ikke påvist forhøyede verdier men overflatene er av nyere dato. Eier opplyser for øvrig at det var lite fuktutslag ved åpning av vegger og at muren virket forholdsmessig tørr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Underetasjens overflater og hulltakinger utført må holdes under jevnlig tilsyn.
- 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. vil og være avgjørende.
- Ved evt. oppgradering av rom mot terreng må man ta en stedlig vurdering av om dreneringen må anlegges ny.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte betongblokker som er pusset som grunnmur. Støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelser og hull i grunnmur.

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

TG 2 Forstøtningsmurer

Støpt natursteinsmur på framsiden av boligen.
Støpt mur på baksiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Natursteinsmuren har ett mindre avvik ved at steiner har stedvis løsnet fra muren.

Støpt mur har stedvis sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved behov gå over murene i form av puss.

TG 3 Terrengforhold

Tomten er beliggende i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG3 etter krav da fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Boligen er for øvrig beliggende på sprengtomt og drenerende masser skal være anlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Vurder fortløpende i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Stikkledninger/rør fra boligen og ut til offentlig kloakk 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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

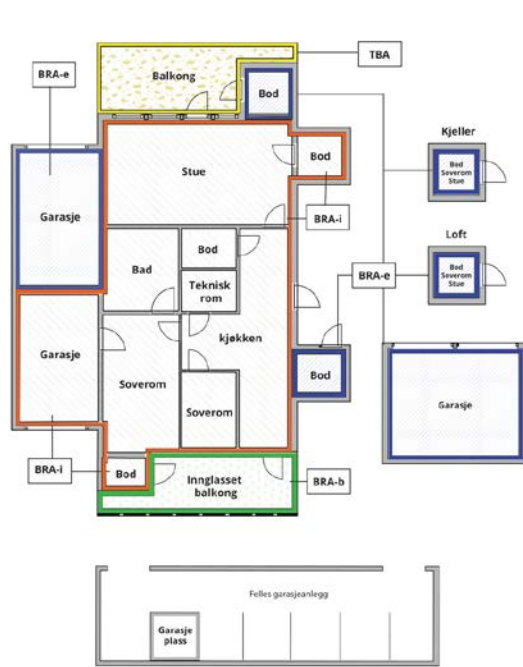
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	116			116	42
1 Etasje	125			125	63
SUM	241				105
SUM BRA	241				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/hall, Bad, Kjellerstue, Soverom, Verksted, Bod, Vaskerom		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Gang		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.
Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerommet er betegnet som hobbyrom, deler av entre var tidligere garderobe, skulle vært bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det for øvrig foretatt noen ande endringer av rom uten videre betydning.
Ved behov søk bruksendring.

Ut ifra eiendomskartet er carporten plassert noe over naboen grense og fraviker noe fra original godkjenning hvor den er inntegnet inntil grensen.
Ved behov ordne opp med kommunen og nabo eiendommen.

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 egenerklæring samt moderniseringer gjort.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	92	149

Kommentar

Enebolig Rommene er betegnet etter bruken på befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	1260		0	854.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torjusheigata 31

Hjemmelshaver

Bergmål-Manneråk Anders, Bergmål-Manneråk
Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende attraktivt til i sentrum av Mandal med nærhet til alt av byens fasiliteter. Boligen ligger solrikt til fra morgen til kveld med flott utsikt utover skjærgården.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, bed, prydbusker, treterrasser samt støpt platting/trapp som tilkomst til boligen. Det er anlagt en carport ved parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 550 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	20.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MU1996>

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



Lindesnes kommune

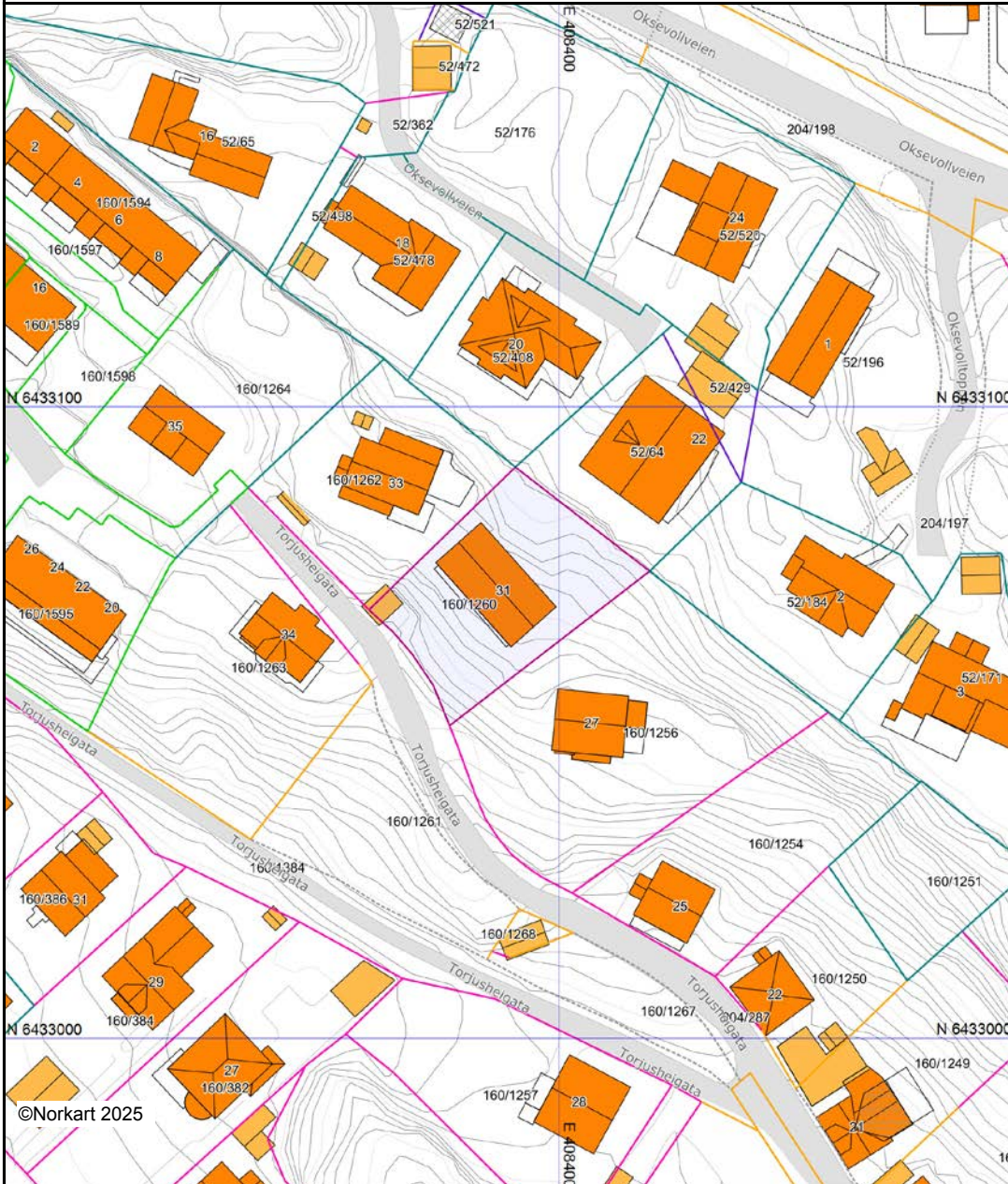
Grunnkart

Eiendom: 160/1260
Adresse: Torjusheigata 31
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32















































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



©Norkart 2025

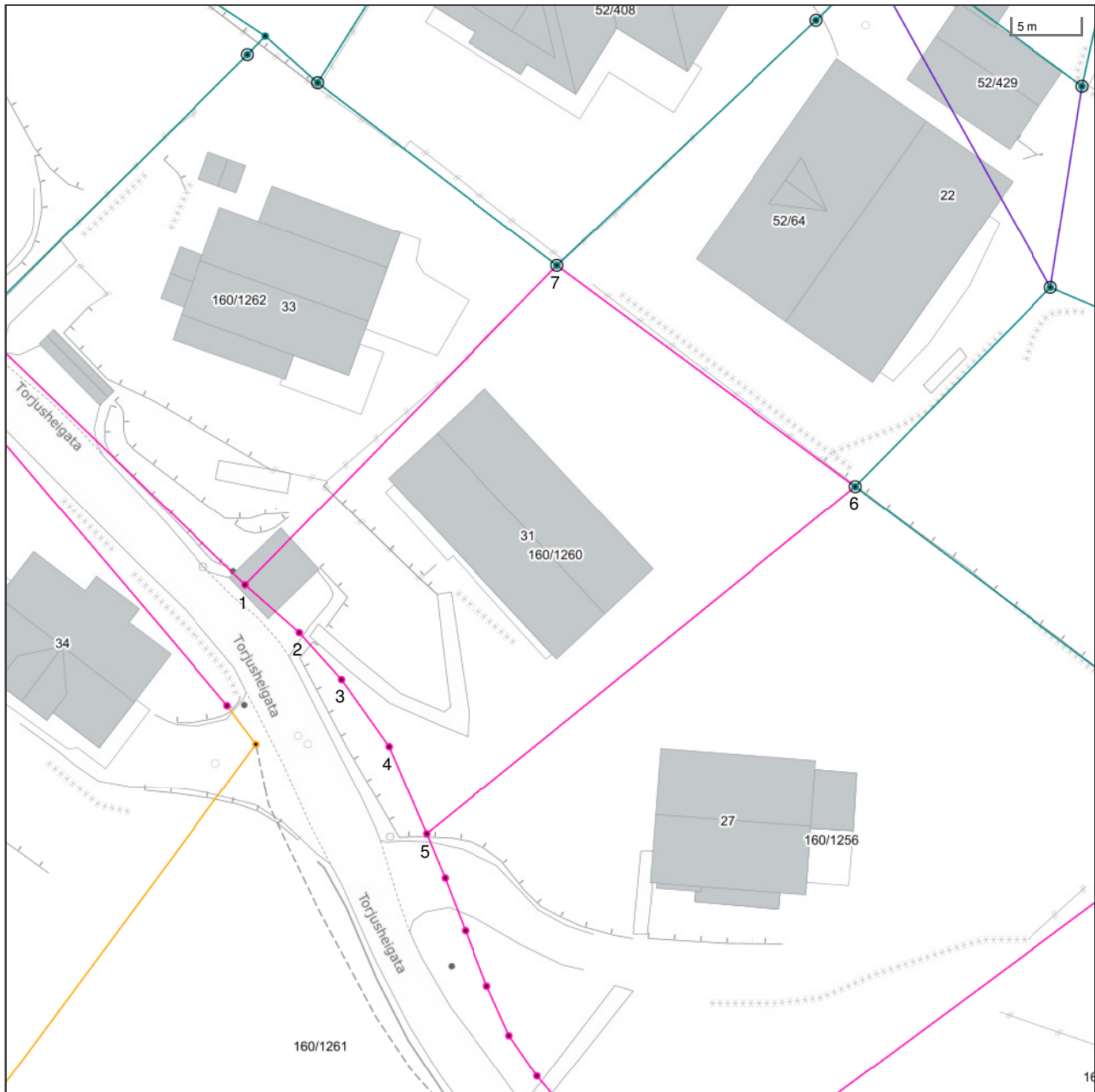
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift bredde
	Garstjer i boligområder	Abc Påskrift kotehøyde
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>		
	Offentlige trafikkområder	
	Kjøreveg	
	Gate med fortau	
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>		
	Friområder	
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>		
	Frisiktsone ved veg	
	Bevaring av bygninger	
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>		
	Felles grøntanlegg	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>		
	Bolig/Kontor	
	Kontor/Bensinstasjon	
	Unyansert formål (kun for eldre planer)	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>		
	Grense for bevaringsområde	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>		
	Boligbebyggelse	
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
	Renovasjonsanlegg	
	Lekeplass	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>		
	Friluftformål	
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>		
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Sikringsone - Frisikt	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Sikringsonegrense	
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Byggegrense	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Tunnel	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	



Eiendomskart for eiendom 4205 - 160/1260//



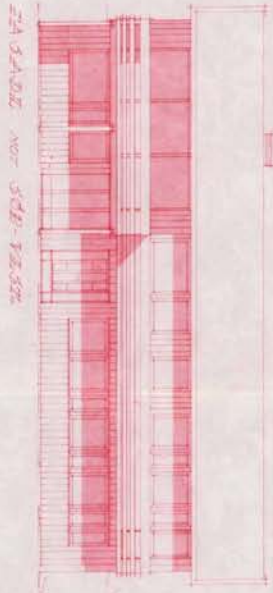
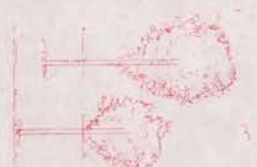
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

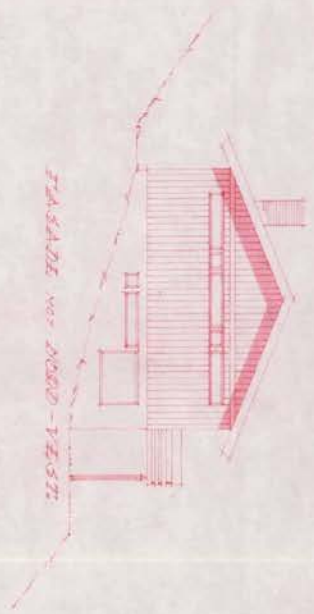
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	854,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6433070,03	Øst 408390,63

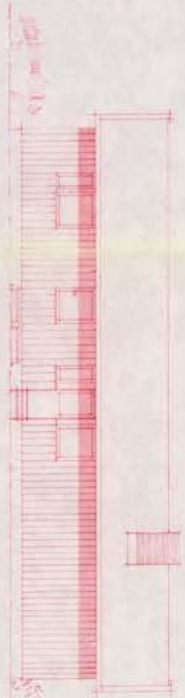
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6433067,89	408369,89	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,39	
2	6433064,35	408373,74	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,23	
3	6433060,88	408376,73	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,58	
4	6433055,95	408380,08	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,96	
5	6433049,55	408382,66	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,90	
6	6433074,01	408414,35	25 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,03	
7	6433090,5	408393,08	25 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,91	



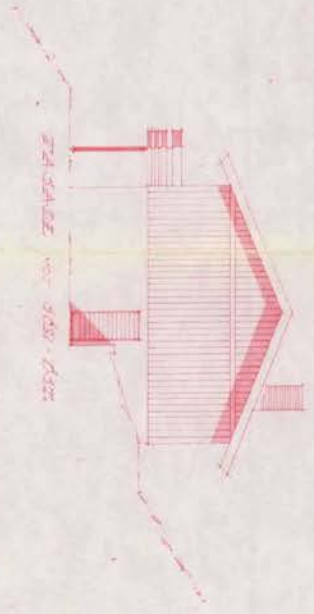
FASADNI NOR SIDA-12.50M



FASADNI NOR ANORD-12.50M



FASADNI NOR ANORD-05.50M



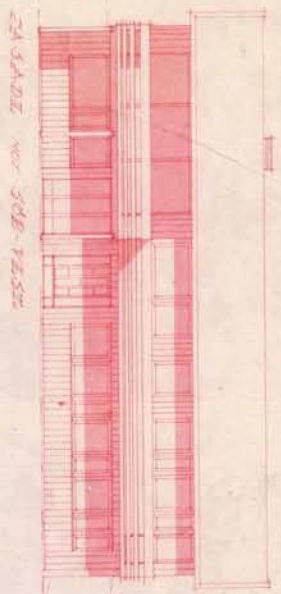
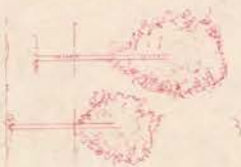
FASADNI NOR SIDA-12.50M

FAHRI BEGIM SETI
OBUVARSTVO NO 57 SAVOJA
TISHOER
SUPERKONSTRUKSION

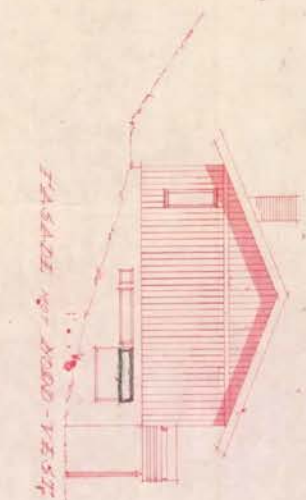
1:100, 2009/10
12-2-13

BYRANENING 1. NO. 6/8. 7. 13
HANNAL BYRANENINGKAD
GOLLIGENT
100% KATOLIGENT

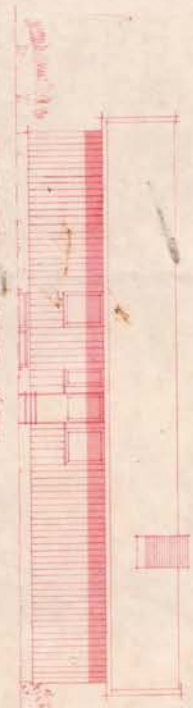
Byggnads- och inredningsbestämning
medför till överhöghets



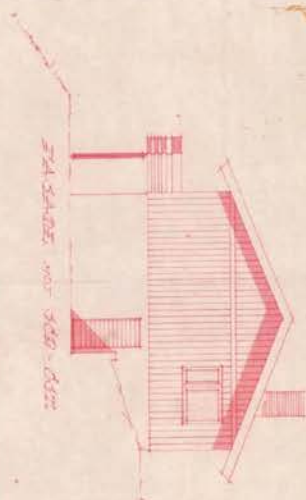
ZAJAZDNI NOV 500-1252



ZAJAZDNI NOV 500-1251



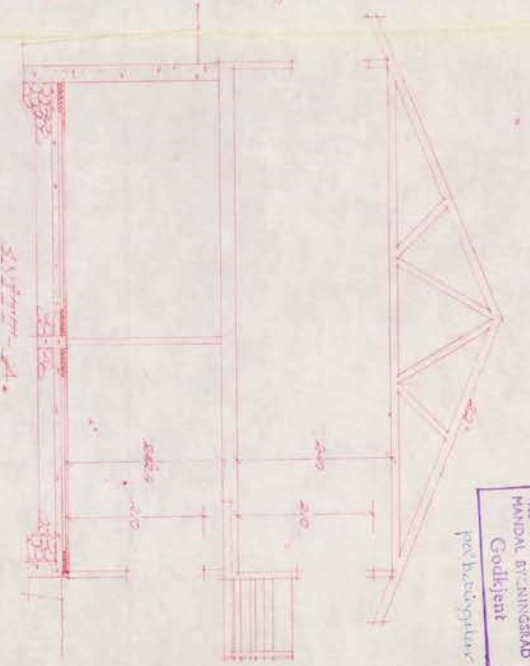
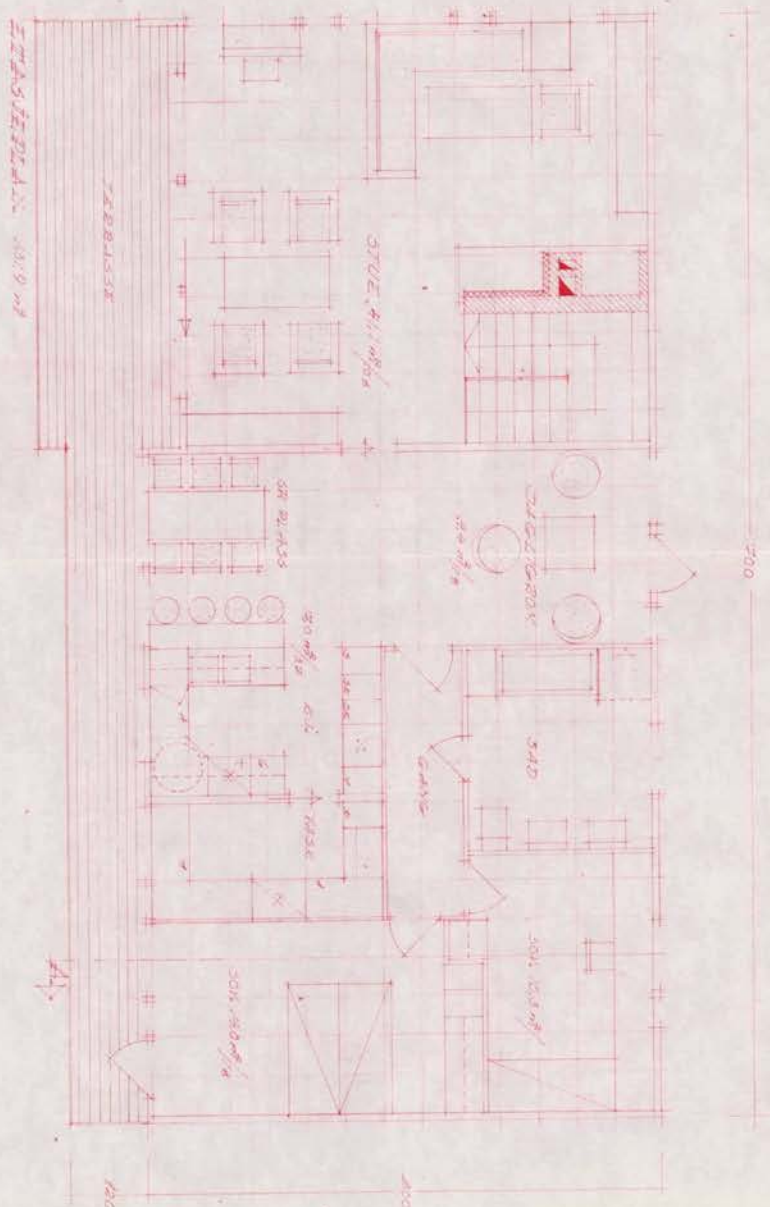
ZAJAZDNI NOV 500-1252



ZAJAZDNI NOV 500-1251

*Prace tepr. v lehotě
je vyřizován 26/10*

ZAJAZDNI NOV 500-1251 ZAJAZDNI NOV 500-1252 SUPERKONSTRUKCION	
1:100 1:200 1:500 1:1000	1:100 1:200 1:500 1:1000
1:100 1:200 1:500 1:1000	1:100 1:200 1:500 1:1000
1:100 1:200 1:500 1:1000	1:100 1:200 1:500 1:1000



Byznysní - of b. zmlouvy kótovan-
 měřitel má ověřenou kvalifikaci
 Dřevostrojní inženýr, Ing. Petr F. J. S.
 MANDL, a.s. ZÁKLADY
 Godkyent
 podhradský

AAGI BEJSEEN
 TOBAK SHELAKH XE OI SUKUL
 RAN - BIRPT
 SUPERKONSERKSI
 2.

120 ROBIN
 120 120
 2.



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

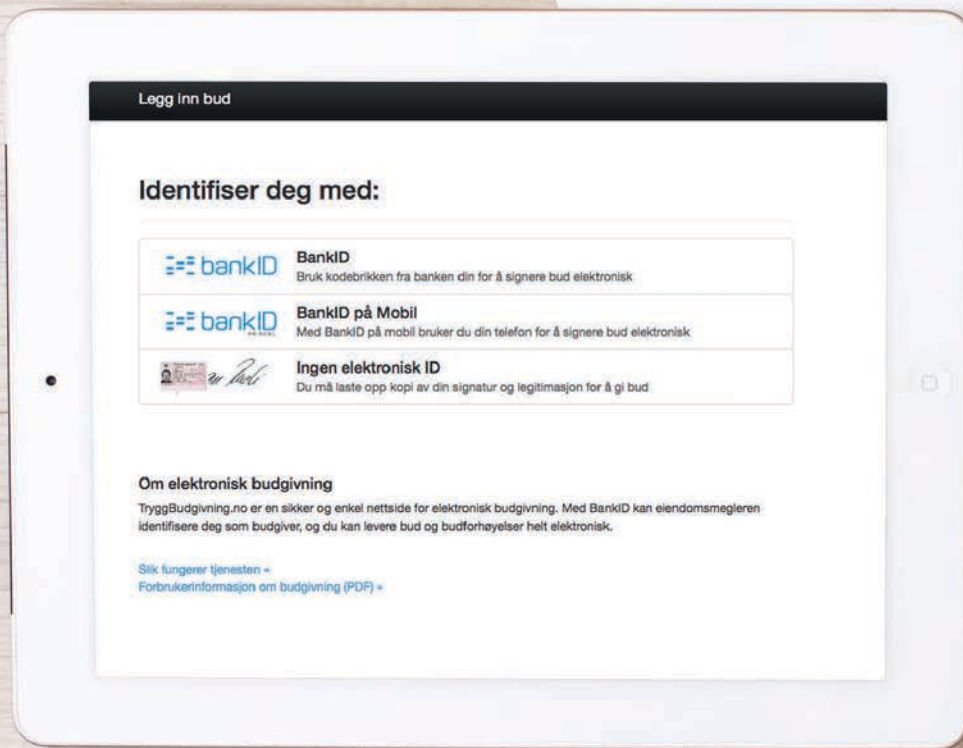
Vi unner ingen å stå alene

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!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 458 38 665

asl@exbo.no

Følg oss på 