

MARNARDAL

TIMBERÅSEN 39, 4534 MARNARDAL

Innholdsrik enebolig på romslig, solrik og pent opparbeidet tomt - Dobbel garasje - Barnevennlig



Prisantydning: 2 890 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Timberåsen 39.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen som ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligfelt i Timberåsen like ved Heddeland i Marnardal. Barneskole, ungdomsskole, idrettshall, fotballbane og butikk finnes på Øyslebø. Ca 2 km til Marnardal togstasjon.

Innholdsrik og fin familiebolig som går over 4 plan og inneholder blant annet følgende:

- Loftsetasjer: 4 soverom, 2 bad, gang og bod.
- 1. etasje: 2 stuer, kjøkken, bad, entré og trappegang.
- Kjeller: kjellerstue/innredet rom, vaskerom, entré og 3 boder.

Hjertelig velkommen til visning, husk påmelding!

| | |
|------------------------|--------------------|
| Adresse | Timberåsen 39 |
| Prisantydning | 2 890 000,- + omk. |
| Omkostning | 88 040,- |
| Totalpris | 2 978 040,- |
| BRA-i/BRA Total | 207/268 kvm |
| Eierform | Eiet |
| Byggeår | 1980 |
| Tomt | 1129.2 kvm |
| Soverom | 4 |

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHOOLD



- 4** Salgsoppgave
- 37** Plantegning
- 41** Egenerklæring
- 46** Tilstandsrapport
- 75** Nabolagsprofil
- 83** Boligkjøperforsikring
- 85** Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 207 kvm

BRA - e: 61 kvm

BRA totalt: 268 kvm

TBA: 113 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 kvm.

1. etasje

BRA-i: 93 kvm.

Loftsetasje tilbygg

BRA-i: 16 kvm.

Loftsetasje bolig

BRA-i: 41 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

106 kvm

Loftsetasje tilbygg

7 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm.

2. etasje

BRA-e: 24 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1129,2 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Eiendomsgrensene er middels nøyaktige, avvik kan derfor forekomme.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i etablert, rolig og barnevennlig boligfelt i Timberåsen like ved Heddeland i Marnardal.

Barneskole, ungdomsskole, idrettshall, fotballbane og

butikk finnes på Øyslebø. Ca 2 km til Marnardal togstasjon.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Stein Erik Moi

Linn Mari Moi

Innhold

Enebolig:

Loftsetasje bolig: Gang, bad, 3 soverom, bod

Loftsetasje tilbygg: Soverom, bad, rappo

1 etasje: Vindfang, bad, entré, kjøkken, 2 stuer, trappegang

Kjeller: Entré, kjellerstue/innredet rom, trappegang, vaskerom, 3 boder.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling i 1 etasje er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er åpnet opp ved kjøkken. Plantegninger for kjelleren er uklare, det er derfor uvisst om kjellerstue egentlig er godkjent for varig opphold. Derfor er dette rommet også benevnt som innredet rom.

Garasje:

1. etasje: 2 garasjer.

Loft: Uinnredet lot, bod og innredet rom.

Uinnredet loft og innredet rom er ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger ikke godkjente tegninger fra kommunens arkiver, men det foreligger byggetillatelse fra kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest på garasje slik det egentlig forutsetter etter byggetillatelsen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan

kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard

UTVENDIG

Betongtakstein fra byggeår som takteking. Plast takrenner, pipebeslag, gradrennebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1992. Hoved inngangsdør er skiftet ut og balkongdører i tilbygg fra 1992. Inngangsdør til kjeller og balkongdør i kjøkken fra byggeår. Balkong i treutførelse. Terrasser i treutførelse. Veranda med betongdekke og fliser.

INNVENDIG

Støpte gulv og etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med laminat, teppe, beleg, gulvbord og fliser. Malte vegger, panelplater, panel og vegger med malt strie. Himlinger med takplater, panel og malt strie. Vedovner og åpen peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette og profilerte dører.

VÅTROM

Bad av eldre dato i loftsetasjen har gulv/vegg med fliser og malt strie i himling. Toalett, badekar og baderomsinnredning. Bad fra 1992 i loftsetasjen i tilbygg har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad av eldre dato i 1 etasje har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vask, dusjkabinett og toalett. Vaskerom av eldre dato i kjeller har gulv med beleg, malte vegger/grunnmur og panel himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår og 1992. Nyere vannledninger av plast og kobber. Avløpsrør av plast fra byggeår og 1992. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Varmepumpe fra 2016.06. 198 liters varmtvannstank fra 2004. Sikringsskap med skrusikringer, automat hovedsikring og jordfeil automat.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på grunnmur av blokker. Tilbygg er oppført på betong grunnmur.

LOVLIGHET

Enebolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling i 1 etasje er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er åpnet opp ved kjøkken. Plantegninger for kjelleren er uklare, det er derfor uvisst om kjellerstue egentlig er godkjent for varig opphold. Derfor er dette rommet også benevnt som innredet rom.

Garasje:

- Uinnredet loft og innredet rom er ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger ikke godkjente tegninger fra kommunens arkiver, men det foreligger byggetillatelse fra kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest på garasje slik det egentlig forutsetter etter byggetillatelsen.

Dokkehuset: denne ligger over eiendomsgrensen på areal som er regulert til friområde. Kommunen kan be om at denne må fjernes. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet finnes fra både Telenor og Altifiber ihht selger.

Parkering

Biloppstillingsplass på tomten og stor garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnene 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.

Det vil ikke bli ytterligere rengjort i boligen før overtakelsen.

ENERGI

Oppvarming

Vedfyrt ovn i kjøkken og kjellerstue/innredet rom. Peis

og varmepumpe i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

D

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiing og vann og utgjorde i 2025 kr. 21 606.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjon koster 4865,- for denne eiendommen i 2026. Dette beløpet varierer avhengig av hyppighet for tømning. Se www.maren.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 2 828

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 349 727

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 398 909

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Velforening

Ingen velforening ihht selger.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 685, bruksnummer 70 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/685/70:

12.01.1981 - Dokumentnr: 99 - Rettigheter iflg. skjøte Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

30.03.1984 - Dokumentnr: 1222 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr 85 bnr 82

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 20.08.1981.

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 15.04.1982. Det foreligger ikke ferdigattest slik tillatelsen egentlig forutsetter.

Det foreligger også byggetillatelse for tilbygg til bolighus og tegninger av tilbygget, datert 07.07.1992. Det foreligger ikke ferdigattest slik tiltaket egentlig forutsetter.

Søknadsplichtige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre bygg er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings og arealplaner

Boligen er regulert til både boligformål og friområdet, jf. vedlagt reguleringsplankart i prospekt.

Eiendommen ligger under følgendeplaner:

Kommuneplan: 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 1 129 m
KPHensynsonenavnH910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202301
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
1. Id 198400701
Navn Manneskaret - omregulering
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.05.1984
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3282/198400701_Bestemmelser_Tillegg.pdf
- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/4339/1021198400701_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 135 m
Formål Annet friområde
Utdyp. FRIOMRÅDE

2. Id 1021197900700
Navn Manneskaret
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.09.1979
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3063/1979%20007%2000_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 766 m
Formål Boliger
Feltnavn AF1a
Delareal 109 m
Formål Offentlig friområde
Delareal 108 m
Formål Garasje
Feltnavn AF1b
Delareal 11 m
Formål Gangvei

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige

planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. §

3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er 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

2 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

72 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

88 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 963 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 978 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,9 % inkl. mva (minimum kr. 55 000).

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

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

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ehe@exbo.no
Tlf: 954 49 265

Ansvarlig megler

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

14.04.2026





















































exbo



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



exbo



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



exbo



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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------|
| Meglerfirma | |
| EXBO Kristiansand avd. Markens | |
| Oppdragsnr. | |
| 1001260054 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Linn Mari Moi | Stein Erik Moi |
| Gateadresse | |
| Timberåsen 39 | |
| Poststed | Postnr |
| MARNARDAL | 4534 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2011 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 14 |
| Antall måneder | 8 |
| 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. | 1474730 |

Document reference: 1001260054

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

Skiftet dusjkabinett og baderomsinnredning nettopp.

Arbeid utført av

Hjorteland Rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kom inn vann i underetasje for noen år siden. Forsikrings sak. Fikset av Recover. Ikke vært noe problem etterpå.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje fra tak for noen år siden. Forsikrings sak. Fikset av Recover. Ikke vært noe problem etterpå.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har hatt mus en gang som ble tatt med musefelle. Sukkermaur på våren som forsvant etter noen uker.

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

Registrert i Boligmappa.

Arbeid utført av

Elektro Sør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har hatt kontroll fra kommunen i senere tid på både el-anlegg og fyringsteder/ pipe.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forsterket fundamentet til terrassen for noen år siden.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1001260054

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 forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Linn Mari Moi | cbfc2d0fe6c14112bcf412d 9f2ac16d000d38c0a | 22.03.2026 10:57:31 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Stein Erik Moi | 47956ba99db7b4b48aa1 cd907551ff3c94e57236 | 22.03.2026 10:41:45 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1001260054

- 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



Timberåsen 39, 4534 MARNARDAL



LINDESNES kommune



gnr. 685, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 16579-6094

Eiendomsverdi ref nr: QA1725

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med loftsetasje, 1 etasje og kjeller oppført i 1980 og tilbygd i 1992. Boligen fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein fra byggeår som taktekkning. Plast takrenner, pipebeslag, gradrennebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1992. Hoved inngangsdør er skiftet ut og balkongdører i tilbygg fra 1992. Inngangsdør til kjeller og balkongdør i kjøkken fra byggeår. Balkong i treutførelse. Terrasser i treutførelse. Veranda med betongdekke og fliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpte gulv og etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med laminat, teppe, belegg, gulvbord og fliser. Malte vegger, panelplater, panel og vegger med malt strie. Himlinger med takplater, panel og malt strie. Vedovner og åpen peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige slette og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av eldre dato i loftsetasjen har gulv/vegg med fliser og malt strie i himling. Toalett, badekar og baderomsinnredning. Bad fra 1992 i loftsetasjen i tilbygg har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad av eldre dato i 1 etasje har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vask, dusjkabinett og toalett. Vaskerom av eldre dato i kjeller har gulv med belegg, malte vegger/grunnmur og panel himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår og 1992. Nyere vannledninger av plast og kobber. Avløpsrør av plast fra byggeår og 1992. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. Varmepumpe fra 2016.06. 198 liters varmtvannstank fra 2004. Sikringsskap med skrusikringer, automat hovedsikring og jordfeil automat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på grunnmur av blokker. Tilbygg er oppført på betong grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Dagens rominndeling i 1 etasje er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er åpnet opp ved kjøkken. Plantegninger for kjeller er uklare. Rom benevnelse i kjeller er satt ut fra dagens bruk.

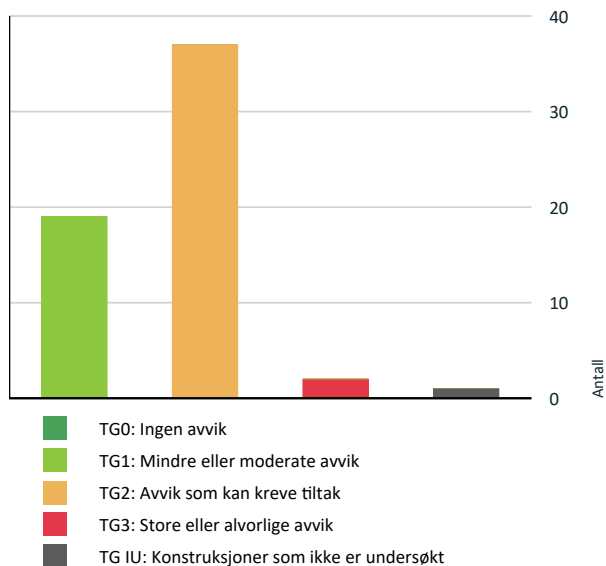
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver, kun byggesøknad.

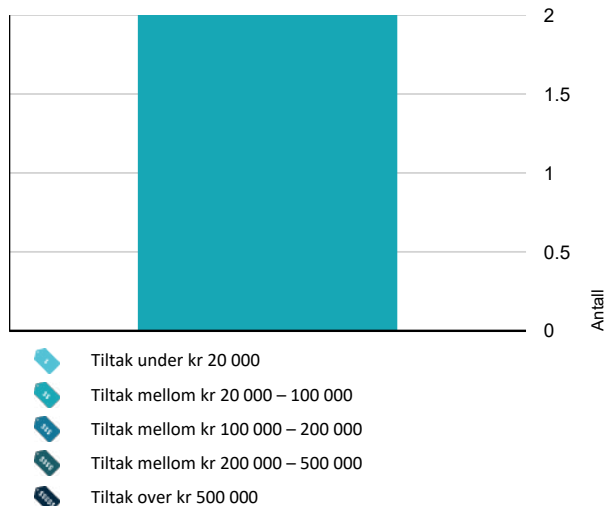
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 1 [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftsetasje tilbygg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2 [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje bolig > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje bolig > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje bolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje bolig > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje bolig > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje tilbygg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Loftsetasje tilbygg > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)





-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Plast takrenner, pipebeslag, gradrennebeslag og luftelyrebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takrenner og beslag med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Behov for utskiftinger nærmer seg.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra byggeår som takteking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

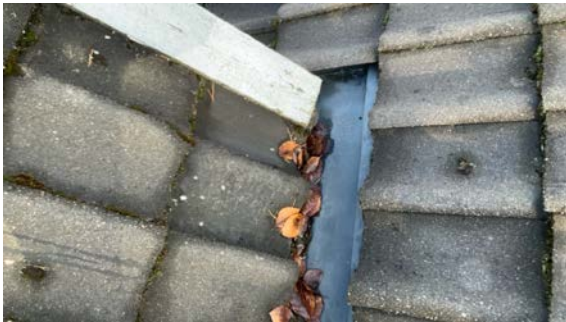
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder noe vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noe vedlikehold.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har igjen kledde skrå himlinger/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Det er noen opptørkede fukt merker i det ene kottet bak knevegg.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende slitasje og på utsatte steder vær slitasje. Et vindu tar imot karm og et par håndtak går ikke igjen. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger.

! TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 1992.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoved inngangsdør er skiftet ut og balkongdører i tilbygg fra 1992.

! TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Inngangsdør til kjeller og balkongdør i kjøkken fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør til kjeller har slitasje og sprekt glass. Balkongdør i kjøkken har normal slitasje, men glass i balkongdør er også en del år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør til kjeller er moden for utskifting.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i treutførelse.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasser i treutførelse. Fundamentering er stedvis ikke synlig/begrenset kontrollert.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Veranda med betongdekke og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekke har slitasje, noen sprekker og synlig armering. Noen fliser var på befaringsdagen løse og rekkverk med vær slitasje og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjoner.



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



INNVEDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat, teppe, belegg, gulvbord og fliser. Malte vegger, panelplater, panel og vegger med malt strie. Himlinger med takplater, panel og malt strie

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har stedvis noe slitasje, bul på malt strie i trapp og opptørka fukt merker i himling i bod under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftiner/oppussing.

Tilstandsrapport



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte gulv og etasjeskille/gulv av 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.

Målt høydeforskjell på gulv opptil 29mm gjennom hele rom. Enkelte steder er det knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovner og åpen peis er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Pipe har noe riss/sprekkdannelse i kjeller og røykrør på vedovn i kjeller er for nærme treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.



Tilstandsrapport



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:

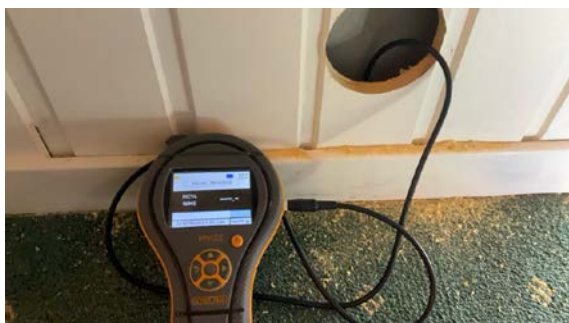
- Det er avvik:

På innvendig grunnmur i bod er det kalkutslag som indikerer fuktvandring gjennom grunnmur/fuktopptrekk i støpt gulv. Det er utslag på fuktindikatoren i nedre del av grunnmur under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand bør holdes et øye med og dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører med stedvis noe slitasje. Enkelte dørblad tar imot karm og et par dører mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTSETASJE BOLIG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato med udokumentert utførelse.

LOFTSETASJE BOLIG > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt strie i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med normal slitasje, sprekk i en flis over dør og noe ufagmessig utførelse, blant annet er vegg fliser lagt mot dør lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av bad nærmer seg.

LOFTSETASJE BOLIG > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med malte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk. Ukjent om det er oppkant med membran bak 35mm list mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fare for vannansamling i områder på gulvet. Om det er oppkant med membran bak list mot dørterskel bør undersøkes nærmere.

LOFTSETASJE BOLIG > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Noe synlig eldre belegg under klemring i sluk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg/tette sjikt på bad er udokumentert/lite ikke synlig og aldrende med begrenset rest brukstid. Store deler av forventet brukstid på dette sjikt og sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av bad nærmer seg.



LOFTSETASJE BOLIG > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre toalett og baderomsinnredning med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

LOFTSETASJE BOLIG > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Badekar.

LOFTSETASJE BOLIG > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

El. avtrekksvifte fra byggeår starter ikke. Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

El. avtrekksvifte må fikses/skiftes ut og luftespalte i dør bør etableres.

LOFTSETASJE BOLIG > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1992 med udokumentert utførelse.

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panel i himling.

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 35mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 12mm nedsenket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har feil fall, det er 10mm mot fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av bad må gulv bygges opp med riktig fall til sluk og oppkant med membran ved dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk.

Vurdering av avvik:

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

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig og aldrende med begrenset rest brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for renovering av bad nærmer seg.



LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufterventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Mangler luftspalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftspalte i dør bør etableres.

LOFTSETASJE TILBYGG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad av eldre dato med udokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panel i himling.

Vurdering av avvik:

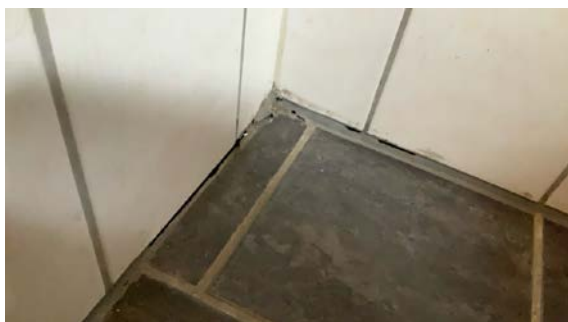
- Det er avvik:

Det er sprekke i silikon fuger i overgang gulv/vegg og annen farge i fuger rundt en vegg flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av bad nærmer seg.



1 ETASJE > BAD

📌 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk og heller litt mot gangen. Ingen oppkant med membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en renovering av bad må gulv bygges opp med riktig fall til sluk og oppkant med membran ved dør. Fare for vannansamling i områder på gulvet.

1 ETASJE > BAD

📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Litt synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Membran/tette sjikt på bad er udokumentert/ikke synlig og aldrende med begrenset rest brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for renovering av bad nærmer seg.



1 ETASJE > BAD

📌 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vask og toalett med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

1 ETASJE > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

📌 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufterventil og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å måle fukt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Men i hull kan en se tidligere fuktskade i veggplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato med synlig utførelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger/grunnmur og panel himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre overflater med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er 65mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg er klemt under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Belegg er løst på oppkant langs vegg og ved sluk. Store deler av forventet brukstid på belegg og sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av gulv/utskifting av belegg og sluk nærmer seg.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting nærmer seg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har luftespalte i vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres og luftespalte i dør bør etableres.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår og 1992.

Vurdering av avvik:

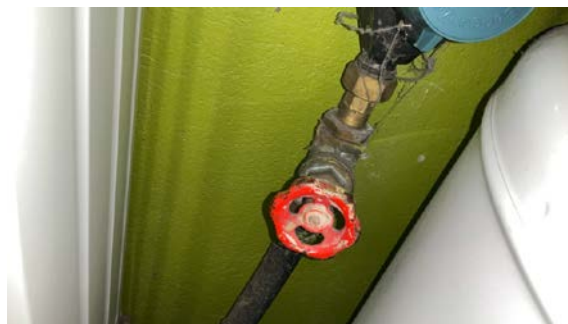
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår og 1992 er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Nyere vannledninger av plast og kobber.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår og 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår og 1992 er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2016.06.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liters varmtvannstank fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Over halvparten av forventet brukstid på varmtvannstank er oppbrukt. I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstank fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå. Behov for utskifting kan nærme seg. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer, automat hovedsikring og jordfeil automat.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 og 1992.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er eldre. El-kontroll anbefales på alle eldre boliger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eventuell drenering fra byggeår er oppbrukt å må antas å ha begrenset effekt som følge av aldersvekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har noen riss/sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



Tilstandsrapport



📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Tilbygg er oppført på betong grunnmur.

📍 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er bøyd/har noe skade. Det er ikke pusset mellom naturstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør fikses.



📍 TG 3 Forstøtningsmurer - 1

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein bak garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmur heller mot garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forstøtningsmur må rettes opp eller rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

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.

Kombinasjonen av alder og materiale på innvendige vann- og avløpsystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduer i kjellerstue er små og tilfredsstillende ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår

1982

Kommentar

I henhold til byggesøknad.

Standard

Garasje med normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

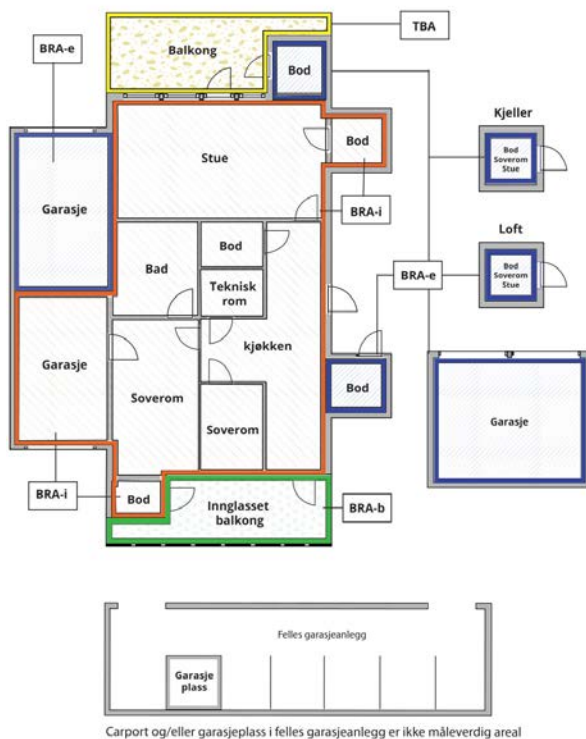
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 branncelleinddeling

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 byggtknisk 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) | | |
| Loftsetasje bolig | 41 | | | 41 | |
| Loftsetasje tilbygg | 16 | | | 16 | 7 |
| 1 etasje | 93 | | | 93 | 106 |
| Kjeller | 57 | | | 57 | |
| SUM | 207 | | | | 113 |
| SUM BRA | 207 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loftsetasje bolig | Gang, bad, 3 soverom, bod | | |
| Loftsetasje tilbygg | Soverom, bad, rappo | | |
| 1 etasje | Vindfang, bad, entré, kjøkken, 2 stuer, trappegang | | |
| Kjeller | Entré, kjellerstue, trappegang, vaskerom, 3 boder | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling i 1 etasje er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er åpnet opp ved kjøkken. Plantegninger for kjeller er uklare. Rom benevnelse i kjeller er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Mindre arbeider

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | | 24 | | 24 | |
| 1 etasje | | 37 | | 37 | |
| SUM | | 61 | | | |
| SUM BRA | 61 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Loft | | Uinnredet loft, bod, innredet rom | |
| 1 etasje | | 2 garasjer | |

Kommentar

Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt tegninger fra kommunens arkiver, kun byggesøknad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 25.3.2026 | Kjell Erik Olsen | Takstingeniør |
| | Stein Erik Moi | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4205 LINDESNES | 685 | 70 | | 0 | 1129.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Timberåsen 39

Hjemmelshaver

Moi Linn Mari, Moi Stein Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 22.03.2026 | Noe avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 19.08.1981 | Ferdigattest. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 26.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Samtale med eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Epost fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver på tilbygg og garasje. | Finnes ikke | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 30.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Timberåsen 39

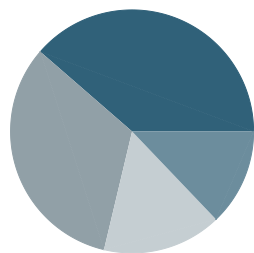
Offentlig transport

| | |
|---|---|
|  Manneskaret Linje 202, 219, 220, 222, 415 | 4 min  0.3 km |
|  Marnardal stasjon Linje F5 | 18 min  1.7 km |
|  Holum skole/Krossen Linje 202, 210, 211, 212, 213, 214 | 14 min  13.4 km |
|  Kristiansand Kjevik | 52 min  |

Skoler

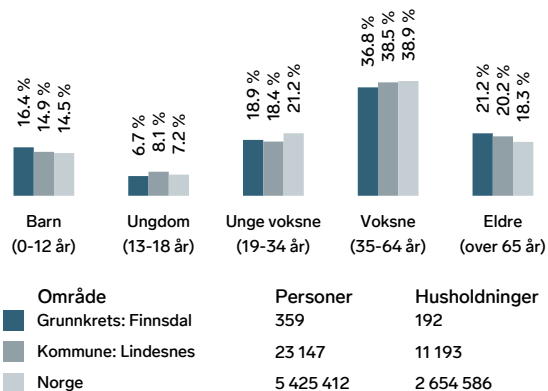
| | |
|---|---|
| Øyslebø skole (1-7 kl.) 86 elever, 7 klasser | 7 min  5.2 km |
| Laudal skole (1-7 kl.) 33 elever, 3 klasser | 7 min  6.2 km |
| Øyslebø ungdomsskole (8-10 kl.) 86 elever, 5 klasser | 7 min  5.3 km |
| Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser | 29 min  25.6 km |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever | 28 min  28.5 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)






- 39% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Aldersfordeling










Barnehager

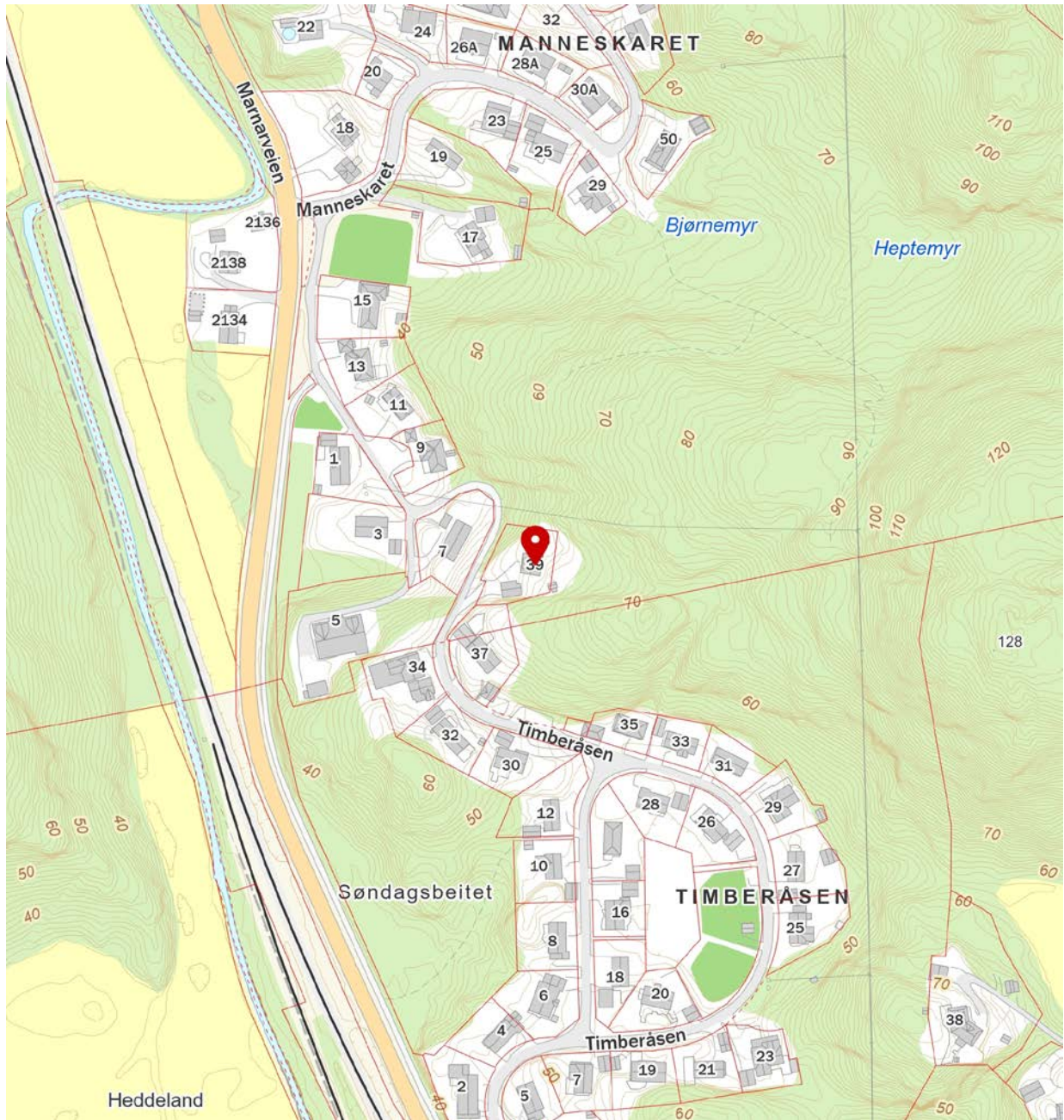
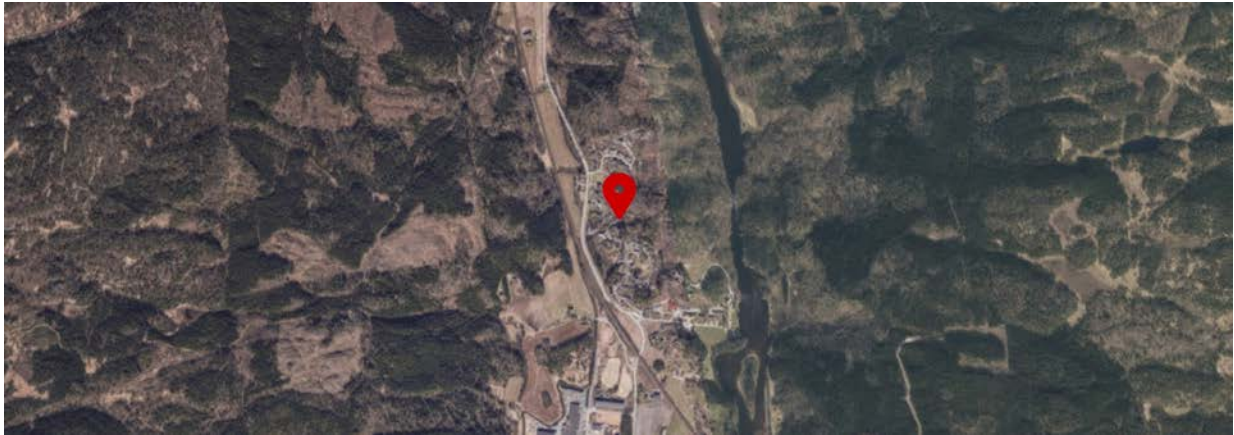
| | |
|--|---|
| Heddeland barnehage (0-5 år) 48 barn | 3 min  2 km |
| Laudal barnehage (1-5 år) 24 barn | 7 min  6.2 km |
| Espira Holum barnehage (1-5 år) 56 barn | 14 min  13.6 km |

Dagligvare

| | |
|--|--|
| Joker Marnardal Post i butikk, PostNord | 16 min  1.5 km |
| Joker Øyslebø PostNord | 5 min  4.4 km |

Sport

| | |
|--|---|
|  Timberåsen balløkke Ballspill | 3 min  0.3 km |
|  Voan gressbane Ballspill | 4 min  3.2 km |
|  Sprek365 Mandal | 24 min  |
|  Lindesnes Lekeland | 24 min  |





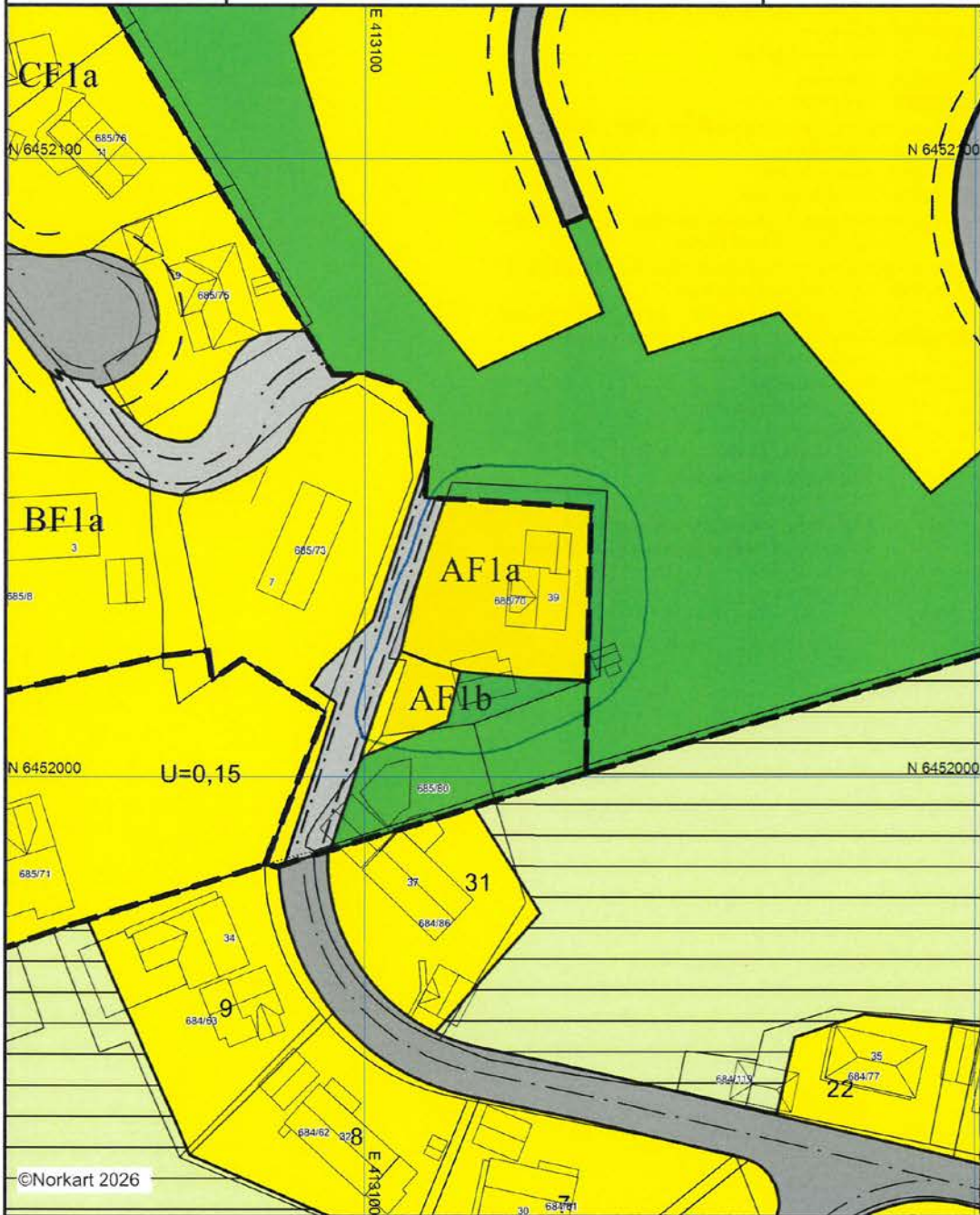
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 685/70
Adresse: Timberåsen 39
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Garsjeri boligområder
-  Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §




-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane

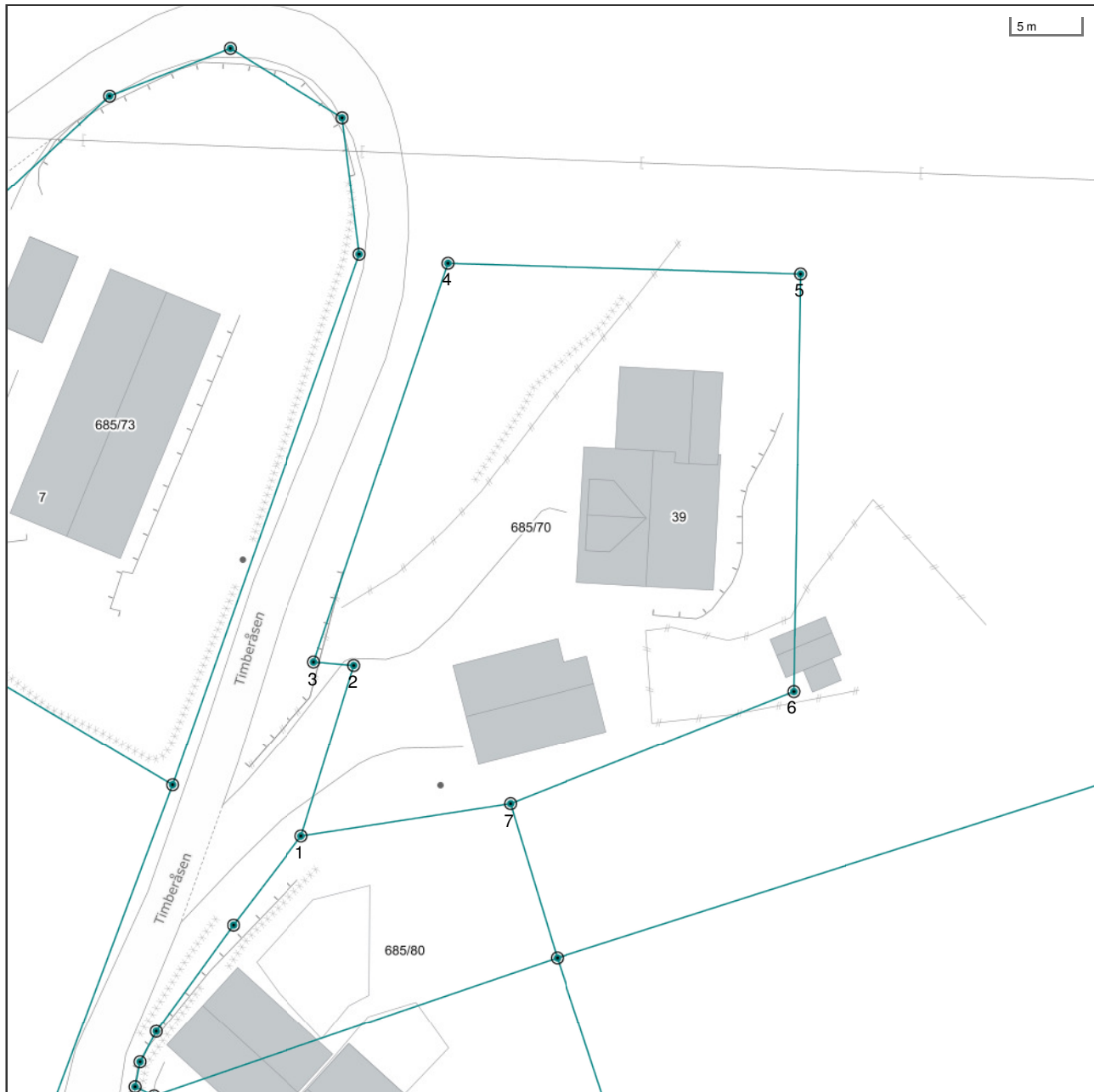
Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eiendomskart for eiendom 4205 - 685/70//



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 punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|------------|----------------------|
| Areal | 1 129,20 m ² | Arealmerknad | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6452031,98 | Øst 413121,78 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6452006,56 | 413102,74 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 15,28 | |
| 2 | 6452018,81 | 413106,81 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,91 | |
| 3 | 6452019,12 | 413103,92 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,91 | |
| 4 | 6452047,63 | 413114,23 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 30,32 | |
| 5 | 6452046,3 | 413139,66 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 25,46 | |
| 6 | 6452016,24 | 413138,52 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 30,08 | |
| 7 | 6452008,56 | 413117,89 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 22,01 | |



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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

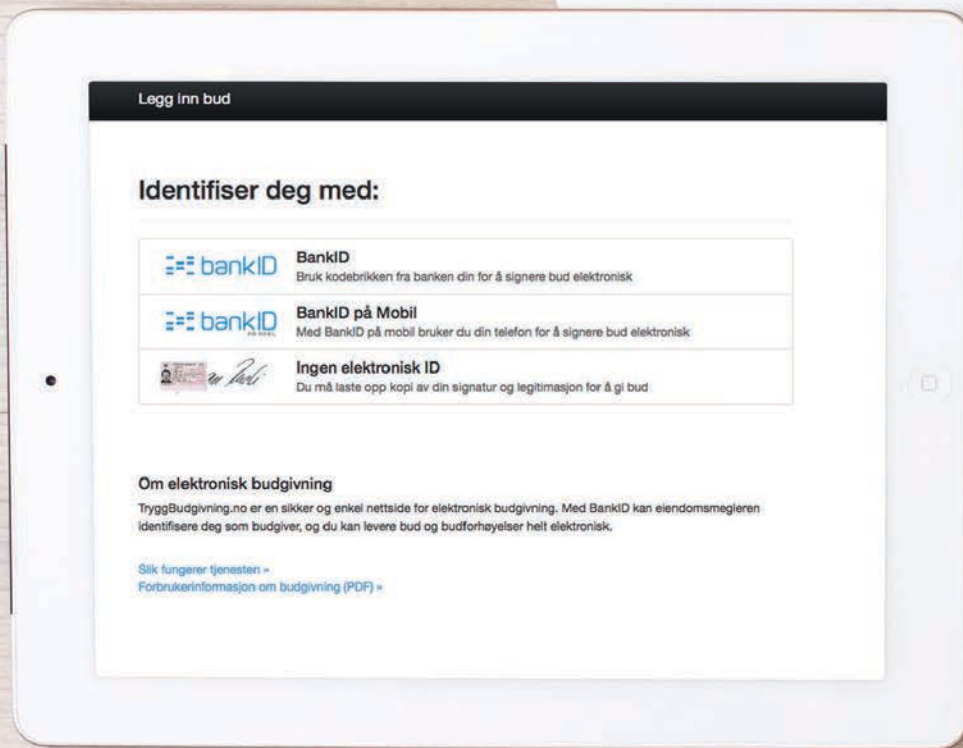
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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!

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

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

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

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

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!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

