

TJØMSVÅGEN

TJØMSVEIEN 554, 4520 LINDESNES

Innholdsrik sjøeiendom i Tjømsvågen | Stor tomt, strandlinje, båthus og bryggeanlegg



Prisantydning: 11 500 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Tjømsveien 554!

Her presenteres en innholdsrik og sjarmerende eiendom med en idyllisk beliggenhet ved sjøen i Tjømsvågen. Eiendommen strekker seg over en tomt på ca. 6,7 mål og inkluderer en enebolig med dobbel garasje, frittstående garasje, lysthus, redskapsbod, samt

et sjømiljø med sjøbod, båthus og bryggeanlegg. Boligen byr på flere stuer, soverom og bad fordelt over ulike plan, og har en innlasset terrasse med utsikt.

Dette er en sjelden mulighet for deg som drømmer om et liv ved sjøen med rikelig av plass og muligheter for rekreasjon og båtliv rett utenfor døren.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse	Tjømsveien 554
Prisantydning	11 500 000,- + omk.
Omkostning	303 290,-
Totalpris	11 803 290,-
BRA-i/BRA Total	376/517 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1952
Tomt	6671.6 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 80 Boligkjøperforsikring
- 82 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 376 kvm
 BRA - e: 86 kvm
 BRA - b: 25 kvm
 BRA totalt: 517 kvm
 TBA: 352 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-i: 160 kvm. Integrert garasje, bod, trapperom, bod med bereder, gang, kjellerstue, bad
 1. etasje
 BRA-i: 101 kvm. Entré, toalettrom, peisstue, stue/kjøkken, vaskerom, kjølerom
 BRA-b: 25 kvm. Innglasset balkong
 2. etasje
 BRA-i: 75 kvm. Trappegang, 2 soverom, loftstue / sov, bad

TBA fordelt på etasje
 Kjeller
 54 kvm
 1. etasje
 72 kvm

Sjøbod

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-i: 40 kvm. Innredet med stue/kjøkken, bad, soverom. Se informasjon under innhold og i tilstandsrapport angående sjøbod.

Båthus

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 53 kvm.

TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 156 kvm

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 19 kvm.

TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 70 kvm

Lysthus

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 14 kvm.

Garasje/redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:
 Trappehullet i trappegangene er medregnet arealet. I stuen 1 etasje er ikke trappehullet medregnet. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet på øverste loftet er ikke målbart samt etablert hems garasjen. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Mindre avvik på arealene kan forekomme grunnet boligens utforming. Plattinger er kun enkelt oppmålt. Avvik areal vil forekomme. I underetasjen er det kun langsides belegningsstein som er medregnet.

Sjøbod:
 Arealet er beregnet som BRA-i da sjøboden fremstår som en egen bruksenhet med alle bruksinstallasjoner.

Båthus og redskapsbod:
 Arealet på brygger/belegningsstein vil kunne ha avvik. Arealet er kun enkelt oppmålt.

Garasje:
 Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Mindre avvik på arealet kan forekomme da rommet var fullt av utstyr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6671.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkel. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Se kart i salgsoppgaven for grenser og dens nøyaktighet. Eiendommen har to teiger.

Eiet tomt på ca. 6 671 m², i henhold til matrikkelbrev. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, belegningsstein og diverse uteplasser. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med strandlinje mot Tjømsvågen. På tomten er det oppført flere tilleggsbygninger, herunder garasje, sjøbod, båthus og lysthus, samt etablert bryggeanlegg. Tomten er delvis skrånende ned mot sjøen.

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og maritim beliggenhet i Tjømsvågen i Lindesnes kommune, med umiddelbar nærhet til sjøen og turområder. Området er preget av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og byr på rolige og naturskjønne omgivelser.

Fra eiendommen er det kort vei til Vigeland sentrum. Her finnes et utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker som Spar og Coop Extra (ca. 9 minutter med bil), samt diverse andre forretninger. For barnefamilier er det ca. 8 minutter med bil til Nyplass skole (1-7. trinn) og Vigeland ungdomsskole (8-10. trinn). Det er også flere barnehager i nærområdet, blant annet Hestehaven barnehage (ca. 7 minutter).

Nærmeste bussholdeplass er Tjømskrysset, ca. 7 minutter unna, med forbindelser videre. For den båtinteresserte gir eiendommens beliggenhet med egen strandlinje, båthus og brygge et ypperlig utgangspunkt for turer i skjærgården.

Adkomst

Eiendommen har adkomst direkte fra Tjømsveien (fylkesvei). Det gjøres oppmerksom på at det er tinglyst veirett for naboeiendommer over deler av eiendommen, se vedlagte grunnboksutskrift for detaljer. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Hestehaven barnehage (ca. 5.7 km). Nærmeste skole er Nyplass skole (ca. 6 km). For fritidsaktiviteter finnes Lindesneshallen (ca. 6 km) i nærheten.

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Johnny Gerhard Svensson

Innhold

Enebolig:

Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår, men det foreligger tegninger på tilbygg 1987. Tilbygget er garasje og stue i underetasje og kjøkken i første etasje. Det vites derfor ikke hva som opprinnelig var godkjent. Se tilstandsrapport.

Sjøbod:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for sjøboden, men det foreligger ikke dokumentasjon på at sjøboden er godkjent for varig opphold. Bygget er innredet til bruk for varig opphold (stue/kjøkken, bad og soverom). Sjøboder er godkjent som tilleggsdel (naust/bod), og bruk til oppholdsformål vurderes som søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at slik bruksendring er omsøkt eller godkjent.

Det er etablert vann- og avløpsløsning til sjøboden, herunder septiktank. Det foreligger ikke dokumentasjon på at anlegget er godkjent av offentlig myndighet. Sjøboden er videre oppført med et større areal enn det som fremgår av godkjente tegninger. Avviket utgjør ca. 7 m². Det

foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealet er omsøkt eller godkjent. På bakgrunn av ovennevnte vurderes sjøboden ikke godkjent for varig opphold. Videre bruk til oppholdsformål, samt bruk av vann- og avløpsinstallasjoner, skjer på eiers eget ansvar. Kjøper må påregne at forholdet kan medføre krav om søknad, tiltak eller tilbakeføring til opprinnelig

godkjent bruk.

Båthus:

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

Båthuset er imidlertid oppført med et vesentlig større areal enn det som fremgår av godkjente tegninger.

Avviket utgjør ca. 19 m².

Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealavviket er omsøkt eller godkjent.

I tilknytning til båthus og sjøbod er det oppført to brygger, samt opparbeidet uteareal med belegningsstein og etablert ildsted med pipe. Levegg på brygge mot nabo er en tinglyst rett, se vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt eller godkjent.

Kjøper må påregne at forholdene kan medføre krav om søknad, tiltak eller eventuell tilbakeføring.

Redskapsbod:

Det foreligger ikke tegninger av denne. Men den er trolig oppført før 1968 iflg. ortofoto.

Frittliggende garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen. Garasjen er imidlertid oppført med et noe større

areal enn det som fremgår av godkjente tegninger.

Avviket utgjør ca. 3 m².

Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealavviket er omsøkt eller godkjent.

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

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

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Listen gir en oversikt på hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning om at dette var på eiendommen ved besiktigelsen og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen: stekeovn, platetopp og kjøleskap. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Altifiber.

Parkering

Parkering i egne garasjer og på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

ENERGI

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med varmpumpe, vedfyring og elektrisitet.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 500 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

Eiendomsskatt kr. 6 875,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-.

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.

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 349, bruksnummer 14 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:

4205/349/14:

22.12.1948 - Dokumentnr: 1486 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:349 Bnr:5

Bestemmelse om veg

08.02.1990 - Dokumentnr: 614 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:349 Bnr:5

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om opparbeidelse, utbedring,vedlikehold

Med flere bestemmelser

14.01.2015 - Dokumentnr: 33176 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:349 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:349 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1948 - Dokumentnr: 1364 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:349 Bnr:2

30.04.1993 - Dokumentnr: 1512 - Målebrev
Veggrunn:Gnr.310 bnr.8
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1878320 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:49 Bnr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noen av bygningene på eiendommen.

Enebolig: Opprinnelig byggeår er 1952, med tilbygg fra 1987. Bygningene er omsøkt før 1. januar 1998, og det er derfor ikke mulig å få utstedt ferdigattest for tiltakene. Det er registrert flere avvik fra godkjente tegninger og dagens bruk, herunder en innklasset takterrasse som ikke er dokumentert omsøkt, samt endret rominndeling og bruk.

Øvrige bygninger: Det er avdekket avvik for flere av tilleggsbygningene, hvor de er oppført med større areal enn det som er godkjent:

- Sjøbod: Arealavvik på ca. 7 m². I tillegg er den innredet for varig opphold (stue/kjøkken, bad, soverom), noe som er en søknadspliktig bruksendring som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent.
- Båthus: Arealavvik på ca. 19 m².
- Garasje/redskapsbod: Arealavvik på ca. 3 m².

Det er i tillegg oppført lysthus, brygger og opparbeidet uteareal som det ikke foreligger dokumentasjon på at er omsøkt eller godkjent.

Kjøper overtar ansvaret for alle ulovlig oppførte tiltak, og må påregne at forholdene kan medføre krav fra kommunen om søknad, retting eller tilbakeføring.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Privat borevann og avløp/septiktank på egen grunn.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035, hvor den er en del av hensynssone H910. Dette innebærer at gjeldende reguleringsplaner fortsatt er gjeldende for eiendommen.
Eiendommen berøres av reguleringsplan 'Fv 407

Egeland - Tjøm' (ID 1029104B), som regulerer deler av eiendommen til boligbebyggelse, annen veggrunn (grøntareal) og LNFR.

I tillegg berøres eiendommen av eldre reguleringsplan 'Tjøm/Kåfjordnes' (ID 1029104), som regulerer deler av eiendommen til boliger, jord- og skogbruk, naturvernområde, og annet byggeområde (sjøbod).

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.

Kommentar konsesjon

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er 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

11 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

287 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

288 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

303 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 788 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

11 803 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 303 290

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Oppdragsansvarlig

Siren Skoie

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Mandal

ss@exbo.no

Tlf: 982 80 344

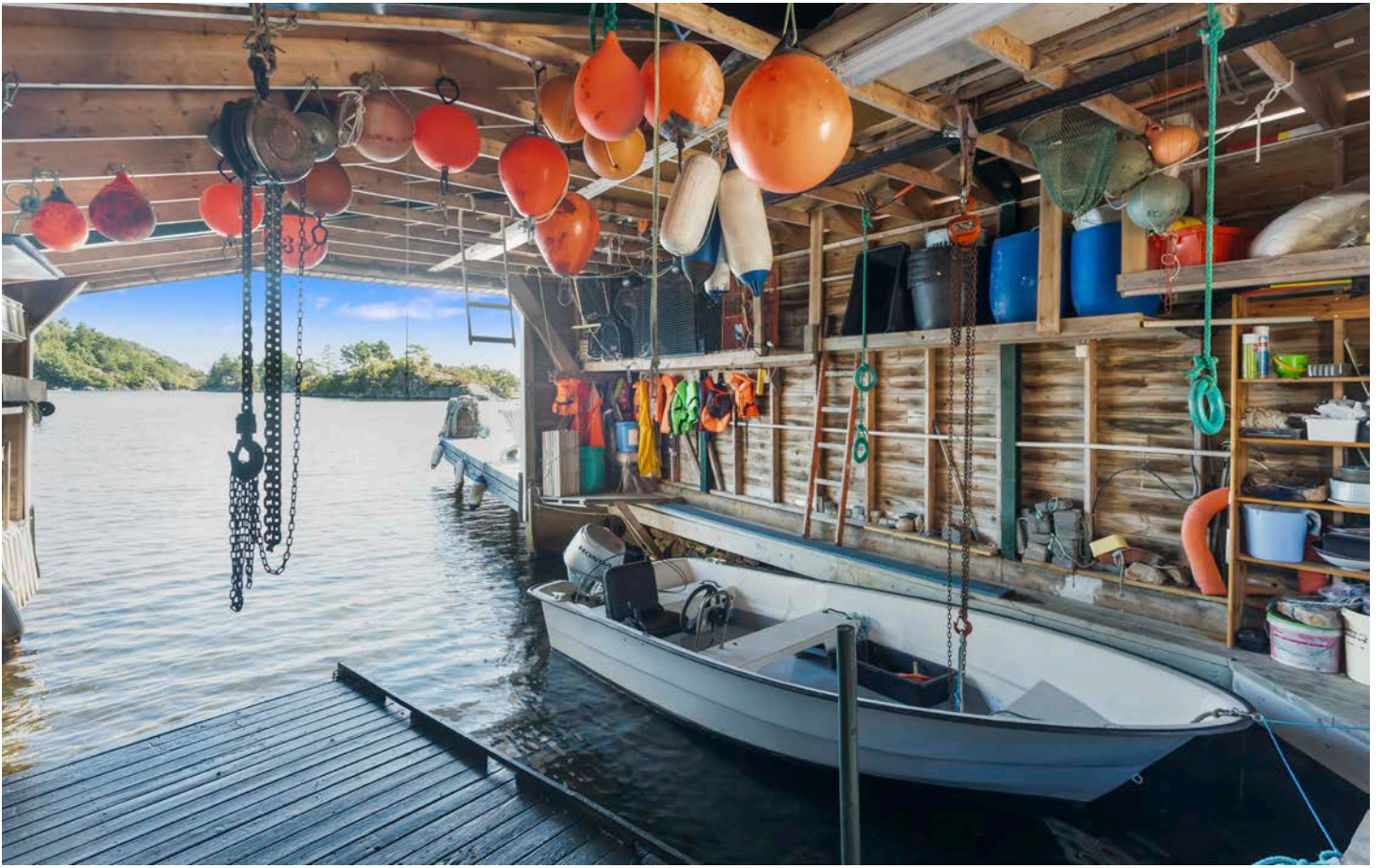
Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

24.04.2026







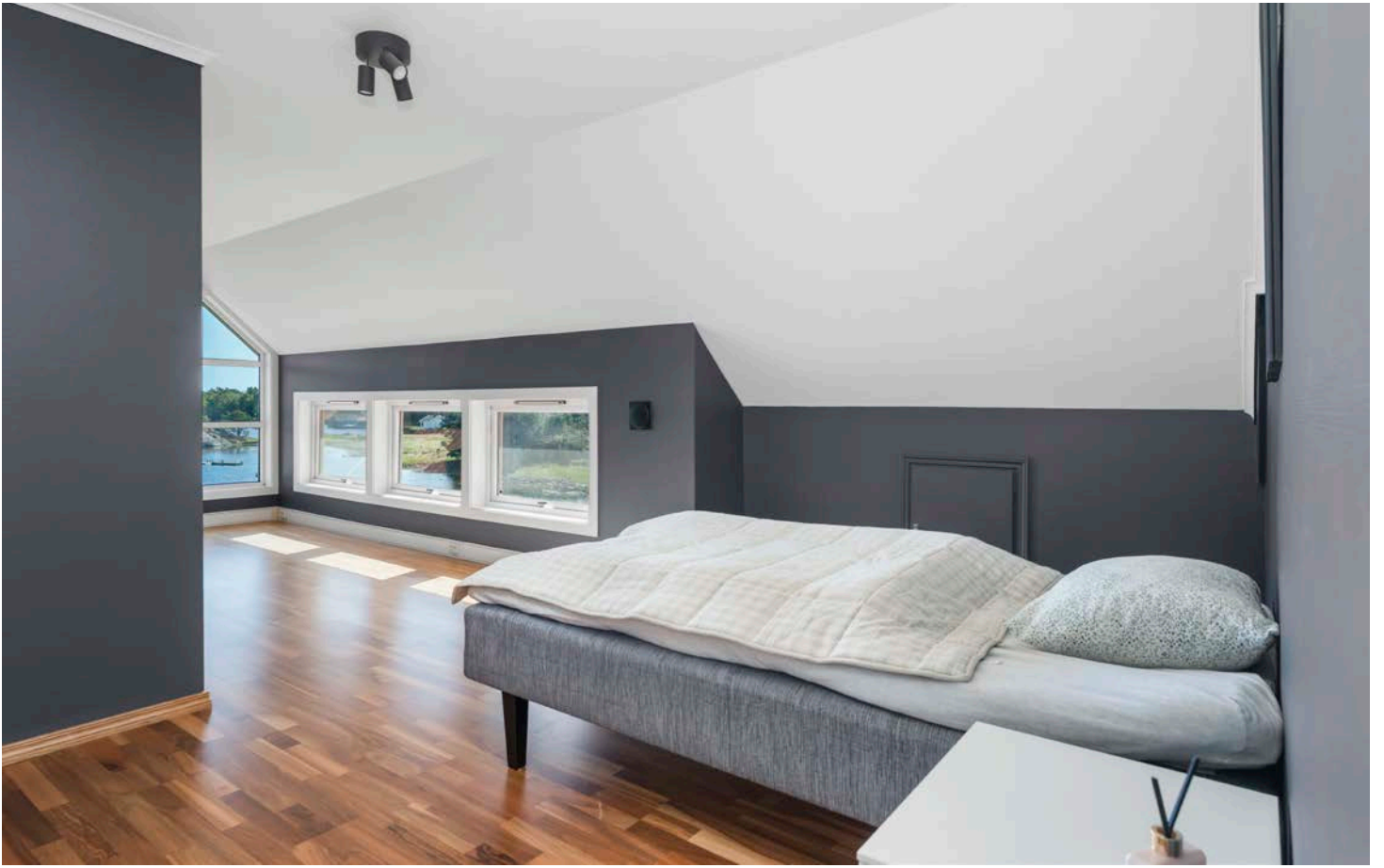






























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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





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 Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260034	
Selger 1 navn	
Björg Svensson	
Gateadresse	
Tjømsveien 554	
Poststed	Postnr
LINDESNES	4520
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	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	39
Antall måneder	6
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	gjensidige
Polise/avtalnr.	80273300

Document reference: 1003260034

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

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

Document reference: 1003260034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg Svensson	823ce45fc646e5bc1b22ff 448354c0c1136965f7	27.03.2026 12:34:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260034

- 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



Tjømsveien 554, 4520 LINDESNES



LINDESNES kommune



gnr. 349, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 517 m² BRA-i: 376 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21434-1142

Eiendomsverdi ref nr: DT3410

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS

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

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

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

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Boligen er beliggende attraktivt til i landlig område ved Tjømsvågen i Lindenes. Området har nærhet til Vigeland sentrum, turområder, kollektiv transport, skoler og barnehage. Videre har den båthus og brygge anlagt på romslig tomt.

Boligen er opprinnelig fra 1952 men ble i perioden rundt 1987/1989 bygget på, og de fleste overflatene er fra denne perioden. I nyere tid er blant annet bad i underetasjen fornyet i 2011, en gavlvegg skiftet i 2021 samt mindre arbeider med maling og gulv foretatt. Boligen er funnet å være i bra stand, men de eldre overflatene har avvik som må utbedres/gjennomgå. Ut ifra avvik registrert samt alder på de eldste overflater/konstruksjoner kan det anbefales å ha med seg fagkyndig på visning for å få et bedre kostnadsbilde.

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

TG3:

- Taktekking med ett par mindre avvik. Snøfangere mangler. Vinduer/dører og yttervegger med avvik.
- Etasjeskillet.
- Drenering og rom under terreng med avvik.
- Eldre vvs stikkledninger.
- Bad loft samt vaskerom fra 1987/89. Fungere for øvrig fint til bruken.

TG2:

- Takkonstruksjon, terrasse, trapper, innerdører, ildsted, overflater.
- WC, kjøkken, bad underetasjen og kjølerom.
- VVS opplegget inkl. bereder. Varmepumpe.
- Grunnmur, forstøtningsmurer og septiktank.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Bolig og tomt ved sjøkanten.
- Romslig bolig og tomt.
- Det medfølger flere tilleggsbygninger til eiendommen. Disse er ikke tilstandsvurdert, men det nevnes at vedlikehold må forventes. Bygningene har og en del avvik knyttet til manglende godkjenninger og dokumentasjon.
- Oppvarming ved varmpumpe, vedovn og peis.
- Flotte uteområder opparbeidet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår (1952). Det foreligger tegninger fra tilbygg (1987), men disse er ikke komplette og avviker fra dagens planløsning, herunder manglende tegninger for loft. Rominndeling og rombetegnelser i kjeller/underetasje og 1. etasje fremstår som delvis mangelfullt beskrevet i tilgjengelig tegningsgrunnlag. Deler av kjeller/underetasje vil og være gravd ut.

Det er videre etablert innglasset takterrasse uten at det foreligger dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent.

Kjøper må påregne at forholdene kan medføre krav fra offentlige myndigheter, og at det kan påløpe kostnader knyttet til søknad, tiltak eller eventuell tilbakeføring.

Sjøbod

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for sjøboden, men det foreligger ikke dokumentasjon på at sjøboden er godkjent for varig opphold.

Bygget er innredet til bruk for varig opphold (stue/kjøkken, bad og soverom). Sjøboder er godkjent som tilleggsdel (naust/bod), og bruk til oppholdsformål vurderes som søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at slik bruksendring er omsøkt eller godkjent.

Det er etablert vann- og avløpsløsning til sjøboden, herunder septiktank. Det foreligger ikke dokumentasjon på at anlegget er godkjent av offentlig myndighet.

Sjøboden er videre oppført med et større areal enn det som fremgår av godkjente tegninger. Avviket utgjør ca. 7 m². Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealet er omsøkt eller godkjent.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes sjøboden ikke godkjent for varig opphold. Videre bruk til oppholdsformål, samt bruk av vann- og avløpsinstallasjoner, skjer på eiers eget ansvar. Kjøper må påregne at forholdet kan medføre krav om søknad, tiltak eller tilbakeføring til opprinnelig godkjent bruk.

Båthus

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

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for båthuset. Båthuset er imidlertid oppført med et vesentlig større areal enn det som fremgår av godkjente tegninger. Avviket utgjør ca. 19 m².

Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealavviket er omsøkt eller godkjent. Avviket vurderes å kunne være søknadspliktig. Kjøper må påregne at forholdet kan medføre krav om søknad, tiltak eller eventuell tilbakeføring til godkjent størrelse.

I tilknytning til båthus og sjøbod er det oppført to brygger, samt opparbeidet uteareal med belegningsstein og etablert ildsted med pipe.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt eller godkjent av relevante myndigheter.

Tiltak i strandsonen er normalt søknadspliktige og underlagt restriktiv praksis. Det kan derfor ikke utelukkes at tiltakene er søknadspliktige.

Kjøper må påregne at forholdene kan medføre krav om søknad, tiltak eller eventuell tilbakeføring.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på boden som er oppført før 1965. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Lysthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er oppført et lysthus, plassert i LNF(R)-område og strandsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er godkjent. Tiltaket er søknadspliktig, og det kan ikke utelukkes at forholdet kan medføre krav fra myndighetene. Kjøper må påregne at forholdet kan medføre krav fra offentlige myndigheter, herunder søknad, tilpasning eller eventuell fjerning.

Garasje/redskapsbod

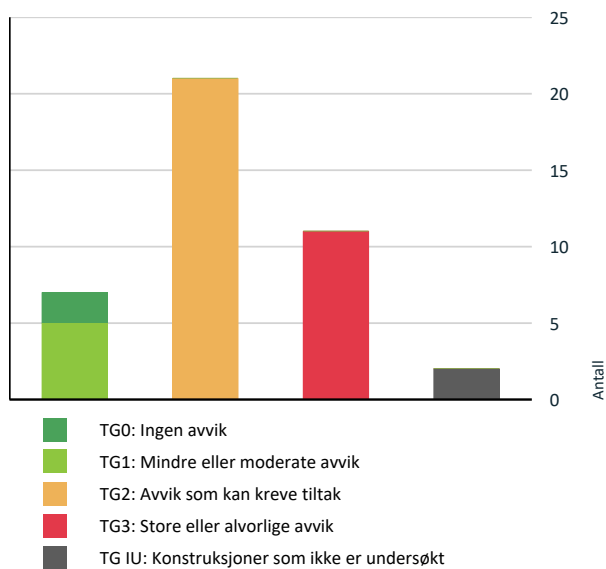
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen. Garasjen er imidlertid oppført med et noe større areal enn det som fremgår av godkjente tegninger. Avviket utgjør ca. 3 m².

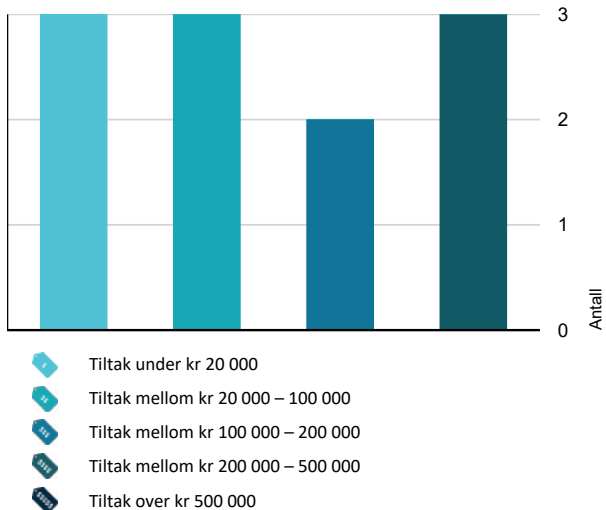
Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealavviket er omsøkt eller godkjent. Avviket vurderes å ha begrenset betydning, men det kan ikke utelukkes at forholdet er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik




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

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Stigetrinn og snøfangere [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer / Dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Etter befaring er en del takstein blitt fikset etter storm. Elektriker har festet/utbedret en del ledninger.
2021	Modernisering	Ny kledning og asfaltplater på gavlvegg mot vei.
2018	Modernisering	Takrenner, nedløp og takfotbeslag skiftet i 2018. 2 nye pvc ytterdører i 1 etasjen.
2016	Modernisering	Innglassert takterrasse.
2013	Modernisering	Vedovn montert i stuen.
2011	Modernisering	Badet i underetasjen ble pusset opp samt en del av de øvrige gulvflatene grunnet lekkasje. Varmepumpe installert.
1987	Tilbygg	Boligen ble bygget på i denne perioden frem til 1989 ut ifra eier og søknader. Utvendig takteking fra denne perioden samt flere vinduer/dører. Det ble og da etterisolert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken. Taket er tekket med tegltakstein. Undertekking med papp.

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

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

- Det er en del takstein som har sprekker, videre og noe mose på taktekingen. Beslag løsninger pipe og luftehatt har og oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Det er noe lite overdekning, taksteinen bør gjennomgås for bedre vannsikkerhet.
- Det er stedvis spor av fukt skjolder på øverste loftet, mindre lekkasjer kan forekomme som helt ute ved gavl mot vei. Kvistens takutstikk kunne og virke til å ha en mindre pågående skade. Disse må gjennomgås og eventuelt utbedres for god vannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- TG3 skyldes krav/risiko – ikke nødvendigvis en videre omfattende kostnad. Ta en gjennomgang av taktekingen og bytt ut takstein som er sprukket/dårlige samt gå over kvisten samt de øvrige fuktige plasser på øverste loftet.
- Hold taket med dets øverste loft under jevnlig inspeksjon og vedlikeholdt. Spyl vekk ansamling av mose.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp/takfobbeslag av metall fra 2018.

Normalt vedlikehold må påregnes samt jevnlig rensing av smuss for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

TG 3 Stigetrinn og snøfangere

Beskrivelse

Det er anlagt stigetrinn.

Årstill: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- TG3 gis etter krav grunnet manglende personsikring da det mangler snøfangere på taket over oppholdsarealer.
- Stigetrinn har noe langt mellomrom, om feier ønsker må det anlegges flere.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør etter krav påregnes å anlegge snøfangere over oppholdsarealer på boligen om takkonstruksjonen tillater det for bedre personsikkerhet.
- Flere stigetrinn vil kunne måtte påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende kledning. Forhudningspapp og asfaltplater som vindtetting. Boligen er oppført i trekonstruksjon av stenderverk. Yttervegger er blitt noe etterisolert.

Kledningen er av varierende alder. Gavl mot vei fra 2021, mye fra 1987 samt stedvis fra byggeår.

Kledningen fra 2021, TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

TG3 settes:

- Gavl mot sjø må påregnes utbedret grunnet råteskader.

TG2:

- Øvrig kledningen er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder. TG2 er gitt:
- Langsidenes kledning har stedvis andre mindre råteskader. Videre flass, sprekker, manglende lufting nedre del m.m. Avvikene kan medføre til ytterligere skader.
- Det mangler også musetetting i nedre del av konstruksjonen på eldre kledning. Manglende tetting kan medføre risiko for skadedyr i boligen.
- Flueduken er stedvis defekt med hull/manglende, insekter kan trenge inn i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Gavlen mot sjø må påregnes skiftet i sin helhet. Kostnad gis denne fasaden

Øvrig kledning TG2:

- Råteskadet kledning må skiftes.
- Overflatebehandling vil måtte påregnes.
- Etablring av museband bør påregnes hvor dette mangler.
- Det kan anbefales å etablere lufting i nedre del av kledningen hvor dette mangler for bedre uttørring av kledning.
- Flueduken som er defekt bør påregnes fornyet for å hindre insekter i å trenge inn i konstruksjonen.

Hold for øvrig overflater godt vedlikehold for videre god levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med plastbygde sperrer. Det er anlagt bordtak med papp som undertekking. Loftet er blitt noe etterisolert.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Det måles fare for kondens på øverste loftet.
- Det registreres og svertesopp/kondens i undertaket. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft grunnet manglende dampspærre fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.
- Kottene og deler av ett soverom vil være utsatt for kondens da det er nærhet til kald overflate uten videre isolering.
- Isolering og panelte overflater ligger stedvis imot undertaket og ventileringen av loftet blir herav redusert. Det mangler og luftespalte i langsgående gesims kvist.
- Det registreres stedvis fuktskjolder på bordtaket på øverste loftet, må gjennomgås og ytterligere undersøkes da det kan være noen mindre pågående lekkasjer/skader som må utbedres.
- Takkonstruksjonen har normale skjevheter grunnet alder og dimensjoner.
- Det er spor av veps, flueduk og åpninger må gjennomgås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lufting/ventilering bør forbedres ved å gå over slik at det blir 5cm spalte opp mot undertaket samt i ved gesims kvist.
 - Gå over ventilert i gavler samt flueduk/netting for å hindre insekter i å trenge inn i konstruksjonen. Stedvis må det anlegges da det ikke foreligger og.
 - Ved mus på øverste loftene må musetetting etableres rundt yttervegger hvor det mangler.
 - Bedre isolering og tetting i kottrommene er å anbefale for å hindre varm luft fra å stige mot kald overflate. Luken i tak bør og vurderes tettbedre.
 - Øverste loftene må for øvrig holdes under jevnlig tilsyn.

TG 3 Vinduer / Dører

Beskrivelse

Vinduer/dører med eldre 2 lags isolerglass i karmen av trekonstruksjon fra 1987/89 for det meste.

Vindu bod i kjeller/underetasje fra ca. 2000.
2 PVC dører i stuen fra 2018.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

En full gjennomgang av vinduer, dører og port må påregnes grunnet flere punkteringer. Utskiftninger må påregnes.

For øvrig må en full gjennomgang påregnes, dette grunnet flass, noen går imot karm, sprekk/svekket pakninger, manglende utvendig tetting, blant annet i bod underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer/dører som er punkterte må påregnes skiftet. Mindre utbedringer av reisverk vil måtte påregnes.
- Full gjennomgang av vinduer/dører/port må påregnes. Ut ifra alder vil det bli behov for flere utskiftninger i fremtiden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en innglassert takterrasse. Det er lagt plast fliser på eldre dekke av glassfiber. Rekkverk utført i tre eller glass.

Det er opparbeidet med belegningsstein på tomt. Stein funnet i god stand.

Glass fra 2016. Belegningsstein fra 1987 - 1989.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Takterrassen som er innglassert er funnet i bra stand, men TG2 settes da man må holde konstruksjonen under oppsyn grunnet den ikke er helt tett for regn og underliggende membran av glassfiber har oppnådd en betydelig alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Hold overflater under jevnlig tilsyn, vurder evt tiltak fortløpende.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp med skifer stein samt trapp utført i belegningsstein.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2 settes da trappen med skifer har mindre avvik i form av at skifer har hulrom/bom under seg og det medfører risiko for at skifer sprekker/løsner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Hold skifer under jevnlig tilsyn og vurder eventuelt tiltak fortløpende.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat, flis og belegg på gulv. Panel/panelplater og malte/tapetserte vegger. Panel og malte tak. Takhøyden er ca. 2,07 til 2,36m i kjeller/underetasjen. Ca. 2,45m i 1 etasje. Ca. 2,33 til 2,41m i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker og hulrom/bom under enkelte fliser på kjøkkenet. Dette kan medføre risiko for sprekker og løse fliser. Stammer fra at gulvet/etasjeskillet har siget.
- Mindre hulrom/bom på øvrige fliser vil og måtte forventes.
- Det er noe sprekker/buler i strietaket mot øverste loftet. Mindre sprekkdannelse/bobler tapet må forventes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Flislagte overflater bør holdes under observasjon da bom kan utvikle seg til sprekker.
 - Mindre moderniseringsarbeider vil kunne måtte påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er hovedsakelig et trebjelkelag med stubbegolv på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på over 3cm i alle etasjene. Skjevhetene er stedvis merkbare. Det registreres og stedvis knirk fordelt i boligen.
- Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- Kjøkkenet som er bygget på har siget rundt 2,5cm, stammer trolig fra da deler av boligen er satt på fjell og deler løsmasser.

TG3 settes etter forskriftskrav – rommene fungerer med avviket, men tilfredsstillende ikke dagens krav til planhet.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ingen umiddelbar kostnad. Oppgitt kostnad gjelder kun gjennomgang og kartlegging av skjevhet. Ved ønske om opprett vil det påkomme større kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eldre teglpipe fra byggeår. Feier kontrollert pipe for 2 Vedovner og peis installert.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - TG2 settes da vedovnens ildstein har sprekker. Vedovnen i garasjen er og noe løs.
 - TG2 settes og da pipen er fra opprinnelig byggeår. Erfaringsmessig ser vi at eldre teglsteinspiper har behov rør innvendig røykrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ny ildstein bør påregnes i vedovnen for sikker fyring.
 - På sikt vil det måtte påregnes installering av stål/røykrør. Kostnad vil da påkomme.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligens bakside samt sider er delvis beliggende mot terrenget. Deler av disse rommene er påforet, støpt gulv ligger en 10-20cm over belegningsstein utsiden på langsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG3 settes da det er svekket drenering og overflatene som er påført må påregnes fjernet mot terrenget for bedre uttørring frem til drenering skiftes. Hulltak utført 2 plasser. I bod samt stuen. I stuen er det isolert med papp og isolering som hindrer fuktighet av å trekke ut av konstruksjonen. Veggen her var også delvis løs.

TG2 settes da gulvet i stuen vil kunne være noe lavt ved flom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alla organiske materialer må fjernes. Gjelder bodrom med trykktank samt panelt overflate i stuen mot gavl/sjø.

Se bad underetasjen for egen vurdering. Ny oppbygging kan vurderes etter utbedring drenering.

Vurder eventuelt tiltak fortløpende vedrørende flom. Har ikke vært problem før ref. eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 11 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset (kjøkken).

Det er ingen adkomst til krypkjeller.

Krypkjeller vil være en

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ved utbedring av vegg fasaden mot sjøen bør man vurdere å anlegge luke for tilkomst.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fra entre er en lukket tretrapp fra byggeår.

Innvendig trapp fra kjelelrostuen til stue/kjøkken er en åpen malt tretrapp fra 1987.

Trappen til loftets er en tett malt tretrapp fra 1987.

Trappene er funnet i bra stand uten videre avvik på overflater.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette, 1 og 3 speils speils innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innerdørene er funnet i sin normale stand ut ifra dets varierende alder. TG2 er satt da:

- Innerdørene tar stedvis i mot karm, noen løse klinker og har stedvis merker/slitasje etter bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justeringer og overflatebehandlinger vil kunne måtte påregnes.

Ved behov moderniser dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstell: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstell: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med synlig membran ved vask.

Årstell: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er rundt 2,5cm høydeforskjell fra sluk til døren men TG2 settes da fallet lokalt rundt sluk samt deler av øvrig gulv ikke er tilfredsstillende mot krav i 2011. Det er og ingen synlig oppkant ved dør. Dette medfører risiko for at ett lekkasjevann vil renne til tilstøtende rom før sluk.
- Fuger har stedvis mindre sprekker og bør utbedres for bedre vannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Badet fungerer fint med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å spare overflater fra fritt vann før en eventuell oppgradering.
- Oppkant ved dør bør påregnes utbedret med å anlegge en Tek7 fuge på 9mm fra gulv mot terskel/lister for bedre vannsikkerhet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er påvist smøremembran ved gjennomføring inne i servantskap og dette antyder at tettesjikt er ivaretatt i våtrommet men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelser.

Årstell: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Badet fungerer fint med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å spare overflater fra fritt vann.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, fordelerskap og klosett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kabinettets dør må festes samt vaskens innredning har noen merker/svellinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fest døren til kabinettet, hold vaskens overflater under tilsyn. Vurder modernisering.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte samt tilluft ved dør er anlagt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften bråker en del og lyden er skjemmende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny vifte/utbedring av eksisterende vifte bør påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommets brukssone er beliggende mot yttervegger. Videre består skillevegger av murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ikke vært i bruk på en stund og jeg målte direkte mot flisoverflatene. Det ble ikke registrert antydning til fukt, men ut ifra svekket drenering vil det måtte påregnes noe fukt i bakenforliggende vegg. Oppbyggingen er for øvrig 15 år gammel og ved modernisering av rommet bør det ha vært utført en form for sikring, men dette kan ikke bekreftes. TG2 settes ut ifra at det ikke måles videre fukt direkte på flis samt alder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommets overflater må holdes under jevnlig tilsyn. Ved fjerning av panelt vegg i stuen vil man få en bedre oversikt på dreneringen som er svekket. Man vil måtte vurdere eventuelle tiltak da. Det kan og anbefales å forhøre seg med eier om dokumentasjon på arbeidet for bedre forståelse av oppbygging mot yttervegger. Se og punkt rom under terreng og drenering for mer.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet har belegg på gulv med tapetserte vegger, malt tak.

Tilstandsrapport

Rommet er utstyrt med laminert benkeplate med nedfelt vask, opplegg for oppvaskmaskin.
Flislagt bak vask.
Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes etter forskriftskrav – rommet fungerer med avviket, men tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, vurder ditt behov for utbedringer ved å holde rommet under jevnlig tilsyn i påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en videre brukssone. Fuktsøking utført uten forhøyede verdier.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er flislagt med malt tak.
Rommet er utstyrt med dusj, 2 servanter, klosett og badekar.
Flexit mekanisk styrt ventilasjon.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes etter forskriftskrav – rommet fungerer med avviket, men tilfredsstillende ikke dagens krav.

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

Det er satt inn fast dusjbunn på badet, og vann renner fra dusj og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer for øvrig med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjen brukes videre med anlagt bunn for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap og stekeovn. Flislagt på vegg mellom over/underskap.

Viften og steketopp/ovn er av nyere dato.

Årstell: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er i all hovedsak funnet i bra stand med normal slitasje, men TG2 settes da det vil måtte påregnes noe arbeider med justeringer. Videre så mangler det komfyrvakt til viften etter installering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Justeringer og stedvis overflatebehandlinger bør påregnes.
 - Komfyrvakt bør vurderes installert.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Nyere mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC-rom med toalett og vask. Elektrisk vifte, ingen tilluft dør.
Belegg på gulv, tapetserte vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes da viften bråker den del samt det mangler tilluft i rommet etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Viften bør vurderes byttet ut samt tilluft bør påregnes etablert om man ønsker å lukke avviket.

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom etablert. Eier opplyser om at aggregatet er blitt skiftet rundt 2012. Rommet har ikke vært i bruk på lengre stund.
Belegg på gulv, panelte vegger/tak.

Årstell: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at rommet ikke har vært i bruk på en lengre periode. Mindre utbedringer må påregnes ved ønske om bruk. Videre grunnet alder vil det og kunne forekomme noen eldre skader i bakenforliggende konstruksjon da det er registrert ett par fuktskjolder på panel selv om det ikke måles forhøvede verdier på befaring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved bruk vil det kunne måtte påregnes utbedringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har eldre kobberrør hovedsakelig fra 1987 samt noen eldre.

Det er og rør i rør fra 2011 på bad underetasjen.

Trykktank, filter og vannstopper plassert i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannrør i kjeller er isolert. Isoleringen kan inneholde asbest og må behandles deretter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegget er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2011 etablert.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget og pumpen er over 5 år og har passert anbefalt serviceintervall.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder av eldre dato som er plassert i bod i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig i fremtiden. En installering av automatisk vannstopper tilknyttet bereder med dets øvrig rør opplegg er å anbefale grunnet manglende sluk i rommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er hovedsakelig fra 1987 under ombygging men det er noen eldre deler samt noen nyere deler og i boligen. Anlegget har automatsikringer. Det er to skap i boligen, ett i kjeller samt 1 på loft.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Diverse mindre moderniseringer utført opp igjennom tiden. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja På generelt basis anbefales en utvidet kontroll av fagkyndig elektriker ved kjøp/salg grunnet manglende dokumentasjon på anlegget samt dets varierende alder.

Generell kommentar

Anlegget er fra byggeår med en del moderniseringer utført og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider. Videre er det ikke utført el-tilsyn de siste 5 år. Det anbefales å få gjennomført en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på fjell og leire/sand masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeåret samt 1987 og har nådd en alder som gjør tilstanden i tiden som kommer usikker. Det er stedvis synlig knotteplast på nyere deler som er bygget på.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes etter krav NS3600.

Som normalt for boligens alder er dreneringen noe svekket og fungerer hermed ikke helt som tiltenkt. Det er tegn på fukt i kjelleren/underetasjen ved målinger utført samt det er synlig spor av avskalling/kalk og mineralutslag.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kjeller/Underetasjen fungerer foreløpig med avviket da de fleste sider har synlige murflater. Om man ønsker en tørr kjeller/underetasje må dreneringen skiftes ut. Vurder ditt behov da det ikke er opplyst om videre problemer foreløpig.

Etablering av avfukter før ny drenering bør for øvrig påregnes for å holde murflatene bedre i sjakk. Se og punkt rom under terreng for mer da deler av påforet sider i stue må påregnes fjernet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med betong/betong/lecablokker som er pusset som grunnmur. Sidene er og kledd med skifer stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere løsne skiferstein som må påregnes utbedret. Siden mot gavl sjø/sør-øst bør vurderes etablert på ny ved omlegging kledning grunnet svekket drenering her.

TG2 settes og da det registreres stedvis sprekkdannelser i grunnmur.

Manglende behandling kan medføre til fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Løsne skiferstein må utbedres samt gå over eventuelle sprekker/avskallinger.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmurer, blokkede murer og støpte murer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemuren ved inngangspartiet har sprekker etter jordtrykk/tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kartlegge om skadene er under utvikling må observasjon over tid foretas. Vurder eventuelle tiltak fortløpende.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengt skråner mot boligen stedvis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3 settes etter krav som opplysning da terrenget faller stedvis inn mot boligen. Ved inngangspartiet hvor belegningsstein er anlagt vil og vann kunne bli noe stående grunnet manglende kum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar kostnad, men ved ny drenering må det påregnes terrengjusteringer og gode drenerende masser. Kostnad settes kun kartlegging, se punkt drenering og rom under terreng for mer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige stikkledninger er av eldre dato, ut ifra synlige deler vil støpejernsrør forekomme. Er ikke videre vurdert annet en alder da de er beliggende under bakkenivå.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnenvannet.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

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

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnenvann.
 - Avløpsanlegget må sjekkes.
- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte stikkledninger samt spredegrøfter.
- Det er filter tilknyttet vannet, kontroll og av vannkvalitet anbefales. forhør deg med eier om bruk filter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Septiktank

Beskrivelse

Eldre pvc tank ut ifra eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ny tank vil ikke kunne utelukkes grunnet alder ved kontroll av stikkledninger.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen. Skulle oljetank foreligge må denne påregnes sanert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. 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 tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Ut ifra dagens krav har innvendige trapper samt utvendige støttemurer og terrasser/plattinger avvik.

- Rekkverk er lavere enn 90cm på trappene.
- Det mangler rekkverk i utvendige trapper.
- Åpninger i trapper er over 10cm. Trinn og spiler.
- Det mangler håndløper i trappene samt den eldre kjellertrappen er bratt.
- Rekkverk støttemurer mangler hvor det er over 50cm fra bakken.
- Rekkverk etablert på terrasser er under 1m.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Bedre personsikkerhet på trapper, støttemurer og terrasse/plattinger bør vurderes.
- Mangler brannsikring mot boligen stedvis fra garasjen. En gjennomgang med fagkyndig anbefales.



Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Sjøbod

**Anvendelse**

Bolig

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra søknader.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Utført i lik stil som bolig. Er fullisolert, med strøm, vann og avløp. Det er installert bad, kjøkken/stue og soverom. Egen septiktank.

Bygningen er ikke videre vurdert, vedlikehold vil måtte påregnes.

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

Båthus

**Anvendelse****Byggeår**

1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra søknader.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Enkelt bygg med betongfundament og pilarer i sjø, trekonstruksjon, tak med teglstein om bolig.

Bygningen er ikke videre vurdert, vedlikehold vil måtte påregnes.

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

Redskapsbod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Norge i Bilder

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon og opplysninger.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Utført i lik stil som bolig. Er isolert, med strøm. Konstruksjonen er eldre men ut ifra opplysninger modernisert en del i 2012.

Bygningen er ikke videre vurdert, vedlikehold vil måtte påregnes.

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

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering/r enovering	Ut ifra eiers opplysninger ble redskapsboden modernisert/renovert i denne perioden.
------	------------------------------	---

Lysthus



Anvendelse

Lysthus

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Enkel glass/alu konstruksjon, plassert på støpt dekke med varmekabler og strøm innlagt.

Bygningen er ikke videre vurdert, vedlikehold vil måtte påregnes.

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

Garasje/redskapsbod



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra søknader.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er lite vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Frittstående garasje i lik stil som bolig.

Bygningen er ikke videre vurdert, med ett vedlikehold på denne bygningen vil måtte påregnes i fremtiden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

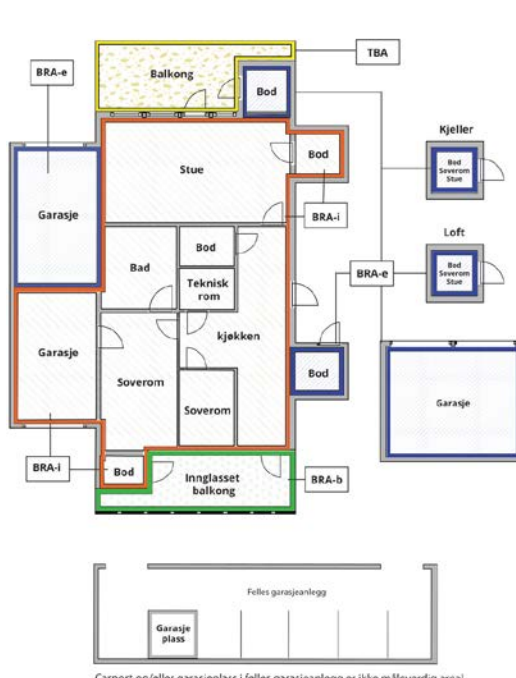
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	160			160	54	12	172
1 Etasje	101		25	126	72		126
Loftsetasje	75			75		9	84
Øverste loft						47	47
SUM	336		25		126	68	429
SUM BRA	361						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Integrert garasje, bod, trapperom, bod med bereder, gang, kjellerstue, bad		
1 Etasje	Entré, toalettrom, peisstue, stue/kjøkken, vaskerom, kjølerom		
Loftsetasje	Trappegang, 2 soverom, loftstue / sov, bad		
Øverste loft			

Kommentar

Trappehullet i trappegangene er medregnet arealet. I stuen 1 etasje er ikke trappehullet medregnet.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet på øverste loftet er ikke målbart samt etablert hems garasjen. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Mindre avvik på arealene kan forekomme grunnet boligens utforming.

Plattinger er kun enkelt oppmålt. Avvik areal vil forekomme. I underetasjen er det kun langsides belegningsstein som er medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår (1952). Det foreligger tegninger fra tilbygg (1987), men disse er ikke komplette og avviker fra dagens planløsning, herunder manglende tegninger for loft. Rominndeling og rombetegnelser i kjeller/underetasje og 1. etasje fremstår som delvis mangelfullt beskrevet i tilgjengelig tegningsgrunnlag. Deler av kjeller/underetasje vil og være gravd ut.

Det er videre etablert innglasset takterrasse uten at det foreligger dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent. Kjøper må påregne at forholdene kan medføre krav fra offentlige myndigheter, og at det kan påløpe kostnader knyttet til søknad, tiltak eller eventuell tilbakeføring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40			40	
SUM	40				
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

Arealet er beregnet som BRA-i da sjøbdoen fremstår som en egen bruksenhet med alle bruksinstallasjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for sjøboden, men det foreligger ikke dokumentasjon på at sjøboden er godkjent for varig opphold.

Bygget er innredet til bruk for varig opphold (stue/kjøkken, bad og soverom). Sjøboder er godkjent som tilleggsdel (naust/bod), og bruk til oppholdsformål vurderes som søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at slik bruksendring er omsøkt eller godkjent.

Det er etablert vann- og avløpsløsning til sjøboden, herunder septiktank. Det foreligger ikke dokumentasjon på at anlegget er godkjent av offentlig myndighet.

Sjøboden er videre oppført med et større areal enn det som fremgår av godkjente tegninger. Avviket utgjør ca. 7 m². Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealet er omsøkt eller godkjent.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes sjøboden ikke godkjent for varig opphold. Videre bruk til oppholdsformål, samt bruk av vann- og avløpsinstallasjoner, skjer på eiers eget ansvar.

Kjøper må påregne at forholdet kan medføre krav om søknad, tiltak eller tilbakeføring til opprinnelig godkjent bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Båthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	156
SUM		53			156
SUM BRA	53				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet på brygger/belegningsstein vil kunne ha avvik. Arealet er kun enkelt oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for båthuset. Båthuset er imidlertid oppført med et vesentlig større areal enn det som fremgår av godkjente tegninger. Avviket utgjør ca. 19 m².

Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealavviket er omsøkt eller godkjent. Avviket vurderes å kunne være søknadspliktig. Kjøper må påregne at forholdet kan medføre krav om søknad, tiltak eller eventuell tilbakeføring til godkjent størrelse.

I tilknytning til båthus og sjøbod er det oppført to brygger, samt opparbeidet uteareal med belegningsstein og etablert ildsted med pipe.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt eller godkjent av relevante myndigheter.

Tiltak i strandsonen er normalt søknadspliktige og underlagt restriktiv praksis. Det kan derfor ikke utelukkes at tiltakene er søknadspliktige.

Kjøper må påregne at forholdene kan medføre krav om søknad, tiltak eller eventuell tilbakeføring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	70
SUM		19			70
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet på brygger/belegningsstein vil kunne ha avvik. Arealet er kun enkelt oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på boden som er oppført før 1965. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er oppført et lysthus, plassert i LNF(R)-område og strandsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er godkjent. Tiltaket er søknadspliktig, og det kan ikke utelukkes at forholdet kan medføre krav fra myndighetene. Kjøper må påregne at forholdet kan medføre krav fra offentlige myndigheter, herunder søknad, tilpasning eller eventuell fjerning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Garasje/redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		30		30			30
Loftsetasje						18	18
SUM		30				18	48
SUM BRA	30						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Mindre avvik på arealet kan forekomme da rommet var fullt av utstyr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen. Garasjen er imidlertid oppført med et noe større areal enn det som fremgår av godkjente tegninger. Avviket utgjør ca. 3 m².

Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette arealavviket er omsøkt eller godkjent. Avviket vurderes å ha begrenset betydning, men det kan ikke utelukkes at forholdet er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	349	14		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjømsveien 554

Hjemmelshaver

Svensson Johnny Gerhard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende attraktivt til i landlig område ved Tjømsvågen i Lindesnes. Området har nærhet til Vigeland sentrum, turområder, kollektiv transport, skoler og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, LNFR og grøntareal blant annet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plen, prydbusker, redskapsbod, båthus, lysthus, sjøbod og garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuksøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuksøk (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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delene 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DT3410>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

DAGBOKFØRT
614
08.02.90 00614
SØRENSKRIVEREN
I MANDAL

A V T A L E

Undertegnede parter,

Wilhelm Tjøm, som eier av eiendommen gnr. 49, bnr. 5 i
Lindesnes kommune,

og

Johnny Gerhard Svensson, som eier av eiendommen gnr. 49,
bnr. 14 og 15 i Lindesnes kommune,

har idag inngått slik avtale:

1. Eiendommen gnr. 49, bnr. 5, har rett til bilvei over gnr. 49, bnr. 14 fra fylkesvei K-407. Veiens totale bredde fra grensen mot naboeiendommen, gnr. 49, bnr. 16, skal ikke overstige 3 meter.
2. Wilhelm Tjøm har rett til å opparbeide og utbedre den eksisterende veien, samt for fremtiden utføre nødvendig vedlikehold. Mot Johnny Gerhard Svenssons bolighus skal det settes opp en forstøtningsmur av betongkantstein. Det som graves ut av masse i veitraséen tilfaller Wilhelm Tjøm.
3. Wilhelm Tjøm gis rett til å fjerne grantreet, inklusive synlige røtter, som står på eiendommen gnr. 49, bnr. 14 inntil veien til Wilhelm Tjøms eiendom. Grantreet tilfaller Wilhelm Tjøm.
4. Eiendommen gnr. 49, bnr. 15, har rett til båt plass på eiendommen gnr. 49, bnr. 5. Båtplassen utgår fra grensen mellom bnr. 15 og bnr. 5 ved sjøen, og følger sjøen i nordøstlig retning 4 meter. Som adkomst til båt plassen gis bnr. 15 rett til å bruke den del av bnr. 5's eiendom som ligger til båt plassen. Det tas utgangspunkt i en grensebolt i fjell, og derfra 2,5 meter mot sjøen til en fjellnabbe. Arealet mellom denne fjellnabben og sjøen disponeres da som adkomst i hele båt plassens bredde.

Bnr. 15 gis dessuten rett til å sette opp en pen levegg av tre mot båt plassen. Leveggen skal settes opp på det areal som tjener som adkomst for bnr. 15's båt plassen, og må ikke være høyere enn 1,5 meter.

Tjøm, den 17. januar 1990.

Wilhelm Tjøm
Wilhelm Tjøm

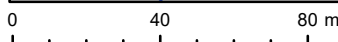
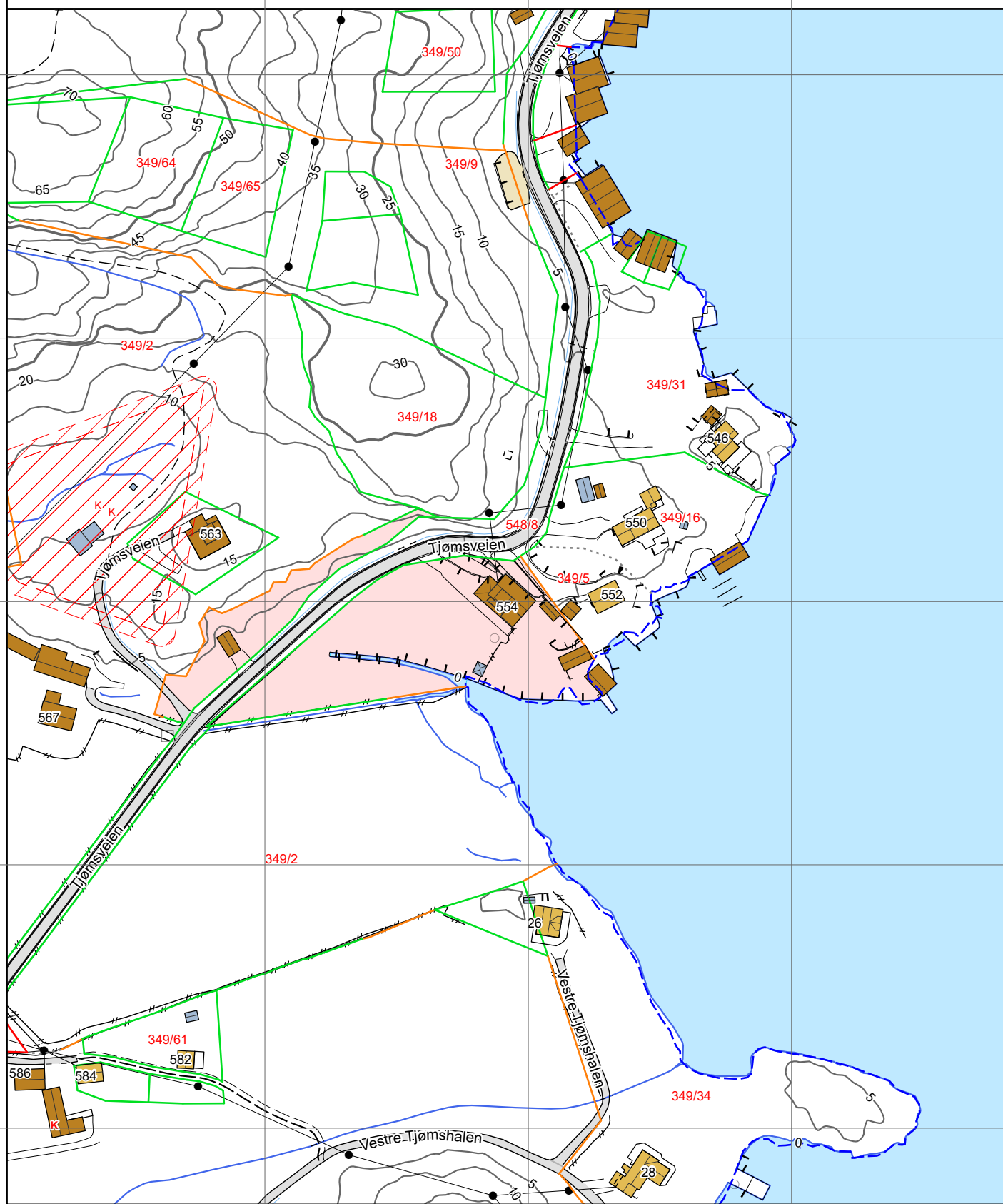
Johnny Gerhard Svensson
Johnny Gerhard Svensson

RETT FOTOKOPI
for KJELL BENTESTUEN
ADVOKAT
Sivill B. Pettersen








31287b.24

Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 349/14
Adresse: Tjømsveien 554
Utskriftsdato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §


 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Område for fritidsbebyggelse

 Annet byggeområde

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Landbruksområder

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.


 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,


 Friområder

 Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag


 Privat småbåthavn (land)

 Naturvernområde (på land)


 Bevaring av bygninger og anlegg

 Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for bevaringsområde


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

 Fritidsbebyggelse


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg


 Annen veggrunn, grøntarea

 Parkeringsplasser


Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB


 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitthensyngrense


 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense


 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Frisiktslinje

 Avkjørsel

 Påskrift reguleringsformål/arealformål

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

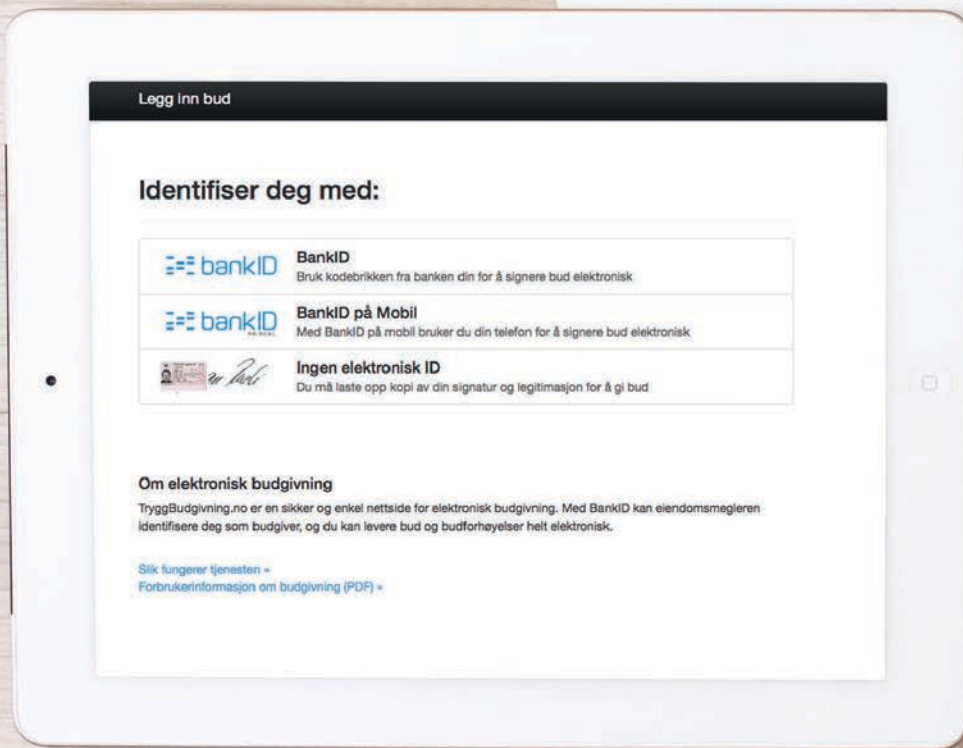
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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!

Siren Skoie

T: 982 80 344

ss@exbo.no

Følg oss på 