

TÅNES

SAUDALSHEIA 10, 4516 MANDAL

Hytte på Tånes | Stor utsiktstomt | 3 soverom | Båtplass og sjøbod



Prisantydning: 3 750 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Hytte beliggende på en utsiktstomt i et etablert hyttefelt på Tånes. Området byr på bademuligheter, fiskeplasser og turterreng.

Hytta er fra 1993 og inneholder entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom og en bod. I tillegg er det en hems. Badet ble modernisert rundt 2019. Fra stuen er det utgang til terrasser.

Med hytta følger det rett til båt plass (nr. 59) og en sjøbod. Det er også lagt opp til el-bil lader ved parkeringsplassen. Eiendommen har i tillegg et anneks og en redskapsbod.

Velkommen til visning!

Adresse	Saudalsheia 10
Prisantydning	3 750 000,- + omk.
Omkostning	109 540,-
Totalpris	3 859 540,-
BRA-i/BRA Total	75/103 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1993
Tomt	1381.7 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

68 Boligkjøperforsikring

70 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 103 kvm

TBA: 134 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

I. etasje

BRA-i: 75 kvm. Entré, bod, 3 soverom, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 12 kvm. 2 utvendige boder

TBA fordelt på etasje

I. etasje

74 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

I. etasje

BRA-e: 13 kvm.

TBA fordelt på etasje

I. etasje

60 kvm

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

I. etasje

BRA-e: 3 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1381,7 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 med fargekoder for nøyaktighet.

Selveiet tomt på ca. 1381,7 m². Tomten er en utsiktstomt som er opparbeidet med terrasser og boder.

Beliggenhet

Fritidsboligen har en beliggenhet i et etablert hyttefelt på Tånes. Området byr på bademuligheter, fiskeplasser og turterreng. Utsikt mot Dalskilen og retning Stangholmen og Udvår fra stue og utvendige terrasser. Fra eiendommen er det ca. fem minutter gange til felles småbåthavn i Grasdalsbukta hvor det er egen sjøbod og båtplass.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei med bom. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Kristin Tønsager

Jan Lie Børsheim

Innhold

Fritidsbolig over en etasje med hems.

Etasje: Entré, bod, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.

Hems.

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

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Selger opplyser at de har muntlig leieavtale med grunneier på to parkeringsplasser ved hytten. Mulighet

for å lade el-bil på parkeringsplass (CEE-/industri-stikkontakt installert). Ca. 1100,- i året for leien i 2026.

Diverse

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

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

ENERGI

Oppvarming

Hytta blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i hytta 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.

Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

Eiendomsskatt kr. 6 665,-

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.

Andre utgifter

Medlemskontigent kr. 1000,- Styreleder opplyser at det kan komme en oppjustering av denne i fremtiden, men det er ikke bestemt pr. nå.

Båtplass Ytre Haven kr. 100,-

Velforening

Saudalsheia Hyttelag

Info vannavgift

2025:

Vannavgift kr. 1700,-

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!

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Håvard Enoksen

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 151 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:

4205/10/151:

19.08.2016 - Dokumentnr: 749191 - ERKLÆRING/
AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4205 GNR: 10 BNR: 178

Bestemmelse om adkomstrett

03.12.1992 - Dokumentnr: 4226 - REGISTRERING AV
GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4205 GNR: 10

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjenning av fritidsbolig datert

30.12.1993.

Det er gitt tillatelse til oppføring av terrasse med levegg datert 30.12.1998.

Det er gitt godkjenning for montering av tett tank datert 11.09.2001.

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

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

Det er avvik fra godkjente tegninger. Det er utvidet med en utvendig bod mot sørøst og det er etablert terrasser i tilknytning til boden som ikke er omsøkt. Anneks og redskapsbod på eiendommen er heller ikke omsøkt. Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om søknad,

ileggelse av overtreddelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved søknad. 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 ombyggingbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.

Kjøper må påberegne pålegg om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette for dette.

Felles borevann i vellet og privat tett tank.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i henhold til reguleringsplan 'Saudalsheia' (ID 95), vedtatt 25.06.1992, regulert til hytta og friluftsområde. I kommuneplanens arealdel 2023-2035 (ID 202301) er det angitt at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

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 eiendomsmeidler 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

3 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

93 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

94 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

109 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 844 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 859 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 109 540

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

28.04.2026



























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.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Lie Børsheim	Kristin Tønsager
Gateadresse	
Saudalsheia 10	
Poststed	Postnr
MANDAL	4516
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	lf
Polise/avtalnr.	3064051

Document reference: 1003260032

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Hadde lekkasje under dusjen på grunn av tett sluk i desember 2019. Skade ble utbedret. Badet er siden pusset opp. / Ingen feil under nåværende eier.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Lagt varmekabler og nytt gulvbelegg. Flyttet rør og varmtvannsbereider til mer hensiktsmessig plassering. Nytt dusjkabinett, servant og servantskap. / Ingen arbeid under nåværende eier.

Arbeid utført av

Tratec Teknikken

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig vannledning frøs og sprakk, reparert av Tratec. Det er montert utvendige kraner for tømning av vannledning før vintersesong, varmekabel til vannledning er demontert innvendig av elektriker (Tratec).

Arbeid utført av

Tratec

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Fra tidligere eier: Forrige eier opplyste om liten sprekk i brannmur som ble reparert i 2016, samt gulv ved terrassedør ca 2 cm.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra tidligere eier, faglært arbeid: Opplevde gjentatte sikringsbrudd på grunn av underdimensjonert el-anlegg. Utbedret ved å forsterke strøminntaket til 3-fase og omorganisere kurser. Arbeid utført i april 2017. Fra tidligere eier, egeninnsats: Forrige eier utførte [selv] e-tilkobling anneks, verktøybod og utelys. Han hadde bakgrunn som elektronikk/vedlikehold ingeniør [hos arbeidsgiver].

Arbeid utført av

Flekkefjord Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Forrige eier fikk lagt opp kurs til parkeringsplass der det er et blått CEE-støpsel. Det er ikke noe ladeboks på parkeringsplassen.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Nytt taktekke av Decra stålpanner i 2012, byggmester Gunnar Mjåseth sammen med forrige eier.

Arbeid utført av

Byggmester Gunnar Mjåseth

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

Beskrivelse

Reguleringsplan 201804, Svineholmsundet, ikrafttredelsesdato 20.09.2023. Området er øst om man står på terrassen ved anneks og man ser utover Dalskilen. Det er ca 14 hyttetomter tegnet inn i reguleringsplanen, ingen bygging var startet høsten 2025.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Forrige eier bygget anneks/bod på ca 13 kvm i 2011. Påbyggen [av] anneks/bod ble ikke byggemeldt.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skaderapport/tilstandsvurdering utarbeidet ifm tidligere eiers salg av hytta fra M2 Takst AS v/Andreas Natvig (takstmann) den 02.03.2021.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Som beskrevet tidliger er anneks oppført av en tidligere eier, og strøm er lagt opp av denne eieren. (2 eiere tilbake)

Tilleggs kommentar

Vi har ikke overtatt en boligmappe for Saudalsheia 10 med dokumentasjon fra håndverkere, og har dermed ingen informasjon om membran etc på bad da badet ble utbedret. Tidligere eier skrev i sin egenerklæring at alt arbeid er utført av Tratec Teknikken.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Børsheim	412257d844779b779e1fb9 015a6727076ecd1edb	18.03.2026 21:04:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Tønsager	fca549974f677007309b2 2f6f29e688b86a459a4	27.03.2026 13:38:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260032

- 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

 Fritidsbolig

 Saudalsheia 10, 4516 MANDAL

 LINDESNES kommune

 gnr. 10, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 21434-1124

Eiendomsverdi ref nr: HR1067

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS

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

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

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

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Koselig hytte på stor utsiktstomt beliggende i etablert hyttefelt på Tånes med bademuligheter, fiskeplasser og turterreng. Det er ca 20-25 minutter med bil til Mandal og Søgne og 50 minutter til Kristiansand.

Overflatene er funnet i hovedsakelig god stand ut fra varierende alder. Det er blitt foretatt noen moderniseringsarbeider av tidligere eier som nytt bad rundt 2019, nye Decra takplater 2012 samt en del elektro arbeider. 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 ytterligere kommentert i rapport:

TG3:

- Stubbegolv (golv under hytten) og bod ved inngangspartiet må utbedres.
- Vinduer/dører har avvik.
- Alle avløp må føres til tett tank.
- Bad med panelte vegger. Lite betydning ut fra dagens bruk med dusjkabinett.
- Kjøkken viften.

TG2:

- Yttervegger, takteking med dets konstruksjoner, terrasser.
- Kjøkken, eldre deler vvs anlegg, etasjeskille, innerdører.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Flott utsiktstomt.
- Romslige terrasser anlagt.
- Oppvarming ved vedovn. Varmekabler på bad.
- Ut fra eiers opplysninger medfølger det sjøbod samt båt plass nr. 59, det er og lagt opp til el-bil lader ved parkeringsplass. Sjøboden er ikke vurdert.
- Anneks og redskapsbod medfølger. Disse er ikke tilstandsvurdert.

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](#)

Fritidsbolig

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

Hytten er utvidet med utvendig bod mot sørøst samt etablering av terrasser i tilknytning til boden. Tiltakene er ikke omsøkt, og deler av konstruksjonen er oppført inntil nabogrensen uten dokumentert samtykke.

Innvendig er et bad fjernet og flyttet. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning.

Forholdet bør avklares med kommunen, og nødvendige søknader og godkjenninger må da påregnes.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke omsøkt, og rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Forholdet bør avklares med kommunen, og nødvendige søknader og godkjenninger må da påregnes.

Redskapsbod

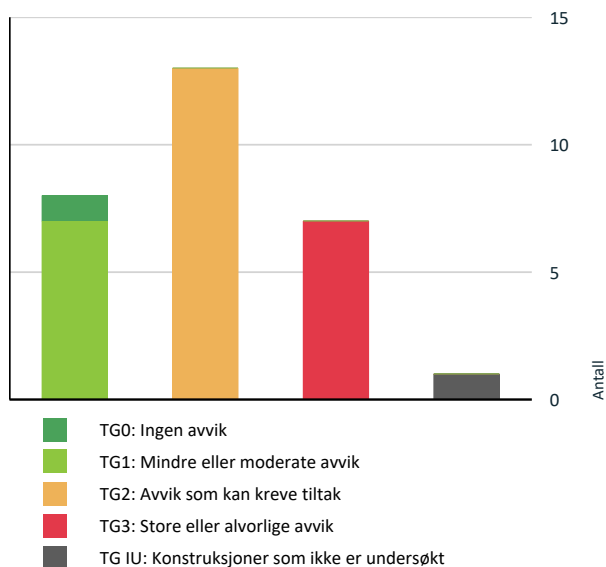
- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke omsøkt. Bygningen er og beliggende noe over nabogrensen uten dokumentert samtykke.

Forholdet bør avklares med kommunen, og nødvendige søknader og godkjenninger må da påregnes.

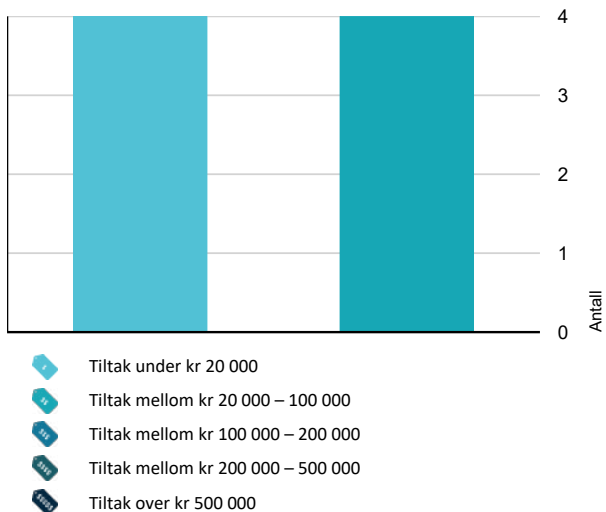
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Utvendige boder og bygninger er kun arealmålt og er ikke tilstandsvurdert. Avvik tilstand kan forekomme og må forventes. 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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer / Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Stubbegolv [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige boder [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **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](#)

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny ytterdør
2019	Modernisering	Bad modernisert.
2017	Modernisering	En del nytt elektro.
2012	Modernisering	Ny takteking.
2001	Ny installasjon	Tett tank etablert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken. Taket er tekket med Decra plater fra 2012, undertekking av sutakplater fra byggeår ut fra synlige deler.

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.

Vurdering av avvik:

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

På baksiden går ikke takplatene ut over takfotbeslaget og manglende overdekning vil kunne medføre skader og inn driv av vann.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennomgang av baksidens løsning må utføres og utbedring må påregnes.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Pipen er er pusset, vil være utsatt for skader i fremtiden.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Utbedring av takrenner og etablering av utkast på nedløp må påregnes.
- Normalt vedlikehold må påregnes frem til utskifting for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann fra bygningen.
- Pipebeslag kan anbefales anlagt. Hold pipen under jevnlig tilsyn da skader vil fort kunne oppstå.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende kledning. Asfaltplater som vindtetting.
Boligen er oppført i trekonstruksjon av stenderverk. Isolering etter datidens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er i all hovedsak funnet i god stand ut fra alder. TG2 er gitt:

- Det mangler musetetting og lufting i nedre del av konstruksjonen. Manglende tetting kan medføre skadedyr i boligen, manglende lufting sen uttørking av kledning.
- Fluenetting i langsgående gesimsar har flere hull og er defekt, insekter kan trenge inn i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av lufting, fluenetting og museband bør påregnes.
Hold for øvrig overflater godt vedlikehold for videre god levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Konstruksjonen er ikke videre inspiserbar da det er en lukket konstruksjon, vurdering er kun tatt ut fra visuell observasjon og alder. Kott lukene var og skrudd igjen på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ut fra alder på undertak samt manglende museband og defekt flueduk vil det forekomme avvik på undertaket ut fra erfaring. Hold overflater under jevnlig tilsyn samt skru opp kott dører og ta en ytterligere vurdering. Stedvis mindre utbedringer kan måtte påregnes.

Vinduer / Dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass i karmen av trekonstruksjon.

Ytterdør fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeår (1993) og har oppnådd høy alder.

Det er registrert flere forhold, herunder løsnet glasslist, slitte pakninger, imot karmen, sprekker og flass i overflatebehandling, samt kondens/fuktskjolder i enkelte vinduer. Terrassedør tar imot karm, har løs klinge og beslag bør etableres i nedre del.

Forholdene medfører redusert funksjon og tetthet, og øker risikoen for punkteringer, luft- og fuktinntrengning samt videre nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og justeringer ved videre bruk, herunder gjennomgang av beslag, tettinger og bevegelige deler.

Utskifting av enkelte vinduer og terrassedør må påregnes, da hovedsakelig i stuen. Vurder fortløpende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasser i impregnert trevirke. Rekkverk utført i tre og glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassene har mye begroing (grønnske) og fremstår med stedvis skjevheter inkludert rekkverk og levegger.

Begroing medfører økt fuktbelastning og kan bidra til nedbrytning av materialer over tid. Skjevheter kan påvirke funksjon og komfort ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring og vedlikehold anbefales for å redusere fuktbelastning.

Det bør foretas kontroll og eventuell utbedring av konstruksjonen for å rette opp skjevheter.

TG 3 Stubbegolv

Beskrivelse

Det er etablert stubbegolv fra undersiden av hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere defekte plater/skjøter samt hull opp mot gulvet. Manglende utbedring kan medføre ytterligere skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av stubbegolvet må påregnes for å holde fukt og skadedyr borte fra konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Utvendige boder

Beskrivelse

Bodene blir kun enkelt beskrevet her da de har synlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i oppbygging og fasader på boden ved inngangspartiet.

Døren til den lille boden må gjennomgås da den er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis utbedringer på bodene må påregnes. Ta en gjennomgang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Golvbord, panelte vegger/tak. Takhøyden er ca. 2,2m.

Overflatene er for det meste fra byggeår, stedvis malt opp. Fremstår i god stand ut fra alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2/3cm. Det registres også stedvis knirk fordelt.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leca pipe som er pusset.
Vedovn plassert i stuen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedovns ildstein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny ildstein bør påregnes i vedovnen for sikker fyring.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

3 speils innerdører fra byggeår i trekonstruksjon. Panelt dør hems.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Par av dørene tar imot karmen og må justeres.

Panelt dør hems tar imot gulvet. Gulvet har og fått skader/merker av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer må påregnes. Ved behov utbedre gulvet på hems.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har belegg på gulv med panelte vegger/tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett, bereder, stoppekran.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Dusjens dører hindrer for direkte vannsprut, ingen utbedring nødvendig, TG2 etter krav.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen form for fall i rommet. Oppkant ved dør vurderes tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg på gulv. Panelte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i våtsoner er utført med panel. Løsningen er ikke egnet som fuktsikring, og det er ikke dokumentert membran eller annet tettesjikt bak kledningen. Panel vil være utsatt for fuktbelastning, noe som medfører økt risiko for fuktinntrenging og utvikling av skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsgrad settes til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Badet fungerer fint med dagens tilstand, det vil ikke være nødvendig med utbedringer. På grunn av påviste forhold med panel på vegger må dusjkabinettet brukes videre for å spare overflater fra fritt vann.

Kostnad settes etter krav NS3600. Vurder ditt behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett, bereder, stoppekran.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen form for ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da det foreligger synlig rør opplegg fra yttersiden. Fuktsøk er utført fra tilstøtende overflater uten påviste forhøyede verdier. Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilert innredning og heltre benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap. Integret stekeovn med flislagt benkeplate med nedfelt steketopp. Flislagt mellom over/underskap.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er blitt skiftet vannrør og det mangler vannstopper for god vannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av vannstopper i skrog vask for en bedre vannsikkerhetsløsning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at den fungerer med visse tiltak, men den må påregnes fornyet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ut fra visuelle deler er det lagt opp til rør i rør i boligen. Alder ukjent men 2001 og deler 2019 kan anslås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vannrør fra 2001 har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
 - Vannrør vil være utsatt for kulde. Gjennomgang i forhold til bruk vinter samt varmekabler må påregnes. Eier opplyser om at de drenerer alt før vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ved eventuelle skader på rør vil det være hensiktsmessig å skifte eldre vannledninger.
 - Vinterstid må rør påregnes tømt om ikke tiltak med varmekabler etableres.
 - Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør av ukjent alder men ut fra opplysninger fra 2001 samt 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Deler av avløpsanlegget av plast er fra 2001, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ingen videre avvik på berederen fra 2020 som er plassert på bad.

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Anlegg fra byggeår med automatsikringer. Det er gjort en del tilleggsarbeider på anlegget.

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?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt basis anbefales en utvidet kontroll av fagkyndig elektriker ved kjøp/salg grunnet stedvis manglende dokumentasjon på anlegget samt dets varierende alder.

Generell kommentar

Anlegget er fra byggeår med noen moderniseringer utført og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider i nyere tid. Videre er det ikke utført el-tilsyn de siste 5 år samt det er påvist løse ledninger med sukkerbiter. Tidligere eier har og utført en del arbeider ved egeninnsats. Etter krav skal alt elektroarbeider utføres av godkjent foretak.

Kontrollen er forenklet og begrenset til synlige forhold, og skjulte feil kan ikke utelukkes.

Kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales på generelt grunnlag. Kostnader ved utbedringer kan måtte påregnes.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering til grunn. Boligen er beliggende over terrenget og er ikke videre utsatt for fuktinnsig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte pilarer som fundament.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

PVC avløpsrør av ukjent alder men ut fra opplysninger fra 2001 samt 2019.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:
 - En full gjennomgang av røropplegget må påregnes. Dusjens gråvann blir ikke ledet til tett tank bl. a.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vannkvalitet må dokumenteres
- Full gjennomgang av røropplegget må påregnes. Alt gråvann/avløp skal føres til tett tank.
- Det er felles borehull med flere enheter, eier opplyser om at det er vannlaget som har kontroll på kvaliteten som skal være av drikkekvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Ut fra opplysninger tett tank på 8m³.

Årstall: 2001

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Tanken er 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Trappene og rekkverkene til boligen har avvik mot dagens krav.

Gjelder lavt rekkverk under 1m på rekkverk.

Åpninger i opptrinn over 10cm samt spiler.

Manglende håndløper utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

For å lukke avvikene mot dagens krav må det foretas bedre personsikkerhet. Vurder ditt behov.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er kun enkelt vurdert og er ikke tilstandsvurdert, avvik kan forekomme.

Oppført i lik stil som bolig. Må påregnes vedlikeholdt da det mangler takrenne, lås/dør er noe vanskelig.

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

Redskapsbod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1993

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygningen er kun enkelt vurdert og er ikke tilstandsvurdert, avvik kan forekomme.

Oppført i lik stil som bolig. Må påregnes renoveret da den har større avvik.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht 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

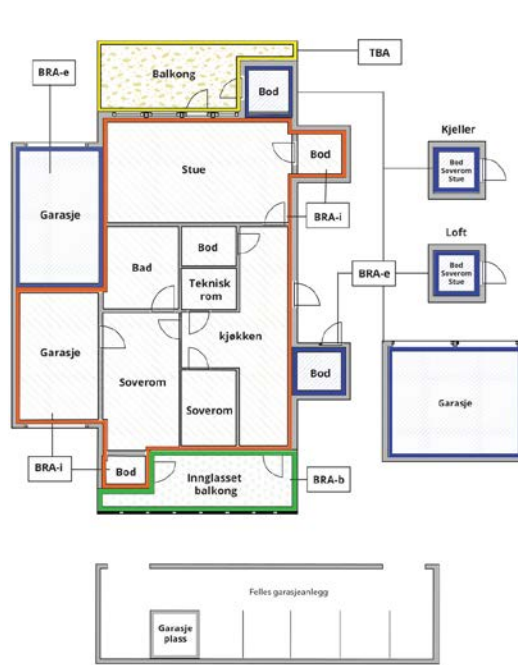
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Fritidsbolig

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	75	12		87	74		87
Hems						25	25
SUM	75	12			74	25	112
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, 3 soverom, bad, stue/kjøkken		2 utvendige boder
Hems			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytten er utvidet med utvendig bod mot sørøst samt etablering av terrasser i tilknytning til boden. Tiltakene er ikke omsøkt, og deler av konstruksjonen er oppført inntil nabogrensen uten dokumentert samtykke.

Innvendig er et bad fjernet og flyttet. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning.

Forholdet bør avklares med kommunen, og nødvendige søknader og godkjenninger må da påregnes.

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.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	60
SUM		13			60
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Bygningen er ikke omsøkt, og rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Forholdet bør avklares med kommunen, og nødvendige søknader og godkjenninger må da påregnes.

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)		
Bod		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke omsøkt. Bygningen er og beliggende noe over nabogrensen uten dokumentert samtykke.

Forholdet bør avklares med kommunen, og nødvendige søknader og godkjenninger må da påregnes.

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	10	151		0	1381.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saudalsheia 10

Hjemmelshaver

Børsheim Jan Lie, Tønsager Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Koselig hytte på stor utsiktstomt beliggende i etablert hyttefelt på Tånes med bademuligheter, fiskeplasser og turterreng. Det er ca 20-25 minutter med bil til Mandal og Søgne og 50 minutter til Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Vann fra borebrønn. Vedlikehold av brønner administreres av Saudalsheia hyttelag ut ifra tidligere opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank på 8m³ som må tømmes ut ifra bruk.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med terrasser og boder.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen. Eier opplyser om at båt plass og sjøbod ikke er tinglyst,, forhør deg med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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,

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

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

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

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

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR1067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndigens arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter for Saudalsheia hyttelag, Org.Nr. 918 100 156

(Vedtatt på årsmøtet 13.07.2025)

§1 Formål og ansvarsområde

§ 1.1 Hyttelaget har til formål å verne om medlemmenes felles interesser og rettigheter som hytteeiere. Laget skal forvalte hytteeiernes felles interesser innenfor hyttefeltet, inkludert eie, drifte og vedlikeholde fellesarealer og fellesanlegg. Hyttelaget skal jobbe innfor det som er bestemt i reguleringsplaner og i samarbeid med alle grunneiere innenfor hytteområdet

Hyttelaget skal anerkjenne alle rettigheter hvert enkelt medlem har som grunneier.

Behandling av personopplysninger

Hyttelaget og styret har legitim interesse som behandlingsgrunnlag for personopplysninger. Formålet med behandlingen er at styret skal kunne drifte laget og kommunisere med medlemmene.

Den personlige informasjonen som behandles er navn, privat adresse, email, telefon og Gnr/Bnr i hyttelaget. Personopplysninger blir lagret av styret, og kan lagres på privat datamaskin eller i alminnelige skyløsninger så lenge man er medlem i hyttelaget og inntil 10 år etter avsluttet medlemskap.

§ 1.2 Veier, bom og fellesarealer

Laget skal ivareta områdets fellesarealer og medlemmenes fellesinteresser i forhold til grunneiere, myndigheter, enkeltpersoner og andre utenforstående interessegrupper.

Fellessarealene defineres som: "Alt som ikke er bebygget, slik som vei, felles parkeringsplasser, i henhold til gjeldende reguleringsplan." Arbeid kan ikke igangsettes før det foreligger godkjenning fra eiendommens grunneier.

Vedlikehold og brøyting av veiene utføres ved felles dugnad eller kontrakter finansiert og administrert av hyttelaget.

Styret sammen med Homvik Hyttelag, har ansvar for drift av bommen inn til hyttelagets område. Medlemmer som har tilgang til bommen plikter til ikke å holde bommen åpen annet enn ved gjennomkjøring.

§ 1.3 Vann og kloakkanlegg

1.3.1 Medlem som ikke er tilknyttet vann og/eller kloakk har ingen forpliktelser for drift av disse anleggene.

1.3.2 Medlemmer med privat kloakkanlegg plikter å hindre forurensing av vannkildene til fellesanlegget. Ved forurensing til vannkilder kan styret pålegge medlemmer å utbedre sine private anlegg for egen regning.

1.3.3 Hyttelaget eier anlegget og er ansvarlig for vedlikeholds- og driftsansvar av felles installasjoner og tiltak. Styret, eller en utpekt av styret, har ansvar for overvåking av anlegget inkludert vannkvalitet, avtale med firma for drift og vedlikehold, og kommunale godkjenninger.

1.3.4 Før graving eller andre tiltak på den enkelte eiendom plikter eieren å gjøre seg kjent med plasseringen av ledningene til laget. Skader på ledningsnett eller andre fellesinstallasjoner om forårsakes av medlemmer eller andre må utbedres for den enkeltes regning.

1.3.5 Før tiltak på fellesanlegget plikter styret å informere og søke samtykke fra grunneier om eventuelle inngripen på berørte eiendommer. Dette punktet kan fravikes i spesielle tilfeller

med når tiltak på anlegget er nødvendig med stor hast for å reparere eller forbygge skade. Slike tiltak er alltid for hyttelagets ansvar og kostnad med mindre annet er skriftlig avtalt.

- 1.3.6 Stikkledninger fra hovedledninger og frem til hyttevegg - inkludert nødvendige egne installasjoner - er det enkelte medlems ansvar. Medlemmer må selv fremskaffe de nødvendige tillatelser fra berørte grunneiere, kommunen og andre for fremføring/ omlegging av stikkledninger.
- 1.3.7 Det enkelte medlem er forpliktet til å bruke anlegget forsvarlig i følge retningslinjer, diskutert på årsmøter, som er godkjent av årsmøtet. Anlegget inkluderer pumpestasjoner og må derfor benyttes med aktsomhet. Har et medlem ved uaktsomhet påført anlegget driftsstans eller skade kan styret kreve kostnader i denne forbindelse dekket av den ansvarlige.
- 1.3.8 Kun styret, eller en som er utpekt av styret, kan betjene anlegget. Har et medlem ved uaktsomhet påført anlegget driftsstans eller skade kan styret kreve kostnader i denne forbindelse dekket av den ansvarlige.
Kun styret, eller en utpekt av styret, kan bestille tjenester fra rørlegger eller andra firma til fellesanlegget. Medlemmer som bestiller tjenester til fellesanlegget uten godkjenning fra styret står økonomisk ansvarlig for dette.

§1.4 Båthavn

- 1.4.1 Hyttelaget eier og drifter felles småbåt- og bade-anlegg (heretter kalt havnen). Dette står på grunnen til eiendommene Gnr/Bnr 10/177 og Gnr/Bnr 10/59. Dette anlegget er felles for alle hyttene innenfor reguleringsplanen for området. Bruksrett til båtplasser er tildelt medlemmenes eiendommer etter vedlagt liste. Listen skal gjennomgås på hvert årsmøte for å dokumentere eventuelle endringer fra forrige møte.
- 1.4.2 Hyttelaget er ansvarlig for vedlikehold av havnen. Styret, eller en utpekt av styret, har ansvar for overvåking av anlegget og planlagt vedlikehold. Alle medlemmer i hyttelaget er likt forpliktet til å betale for vedlikehold av havneanlegget.
- 1.4.3 Alle medlemmer er forpliktet til å bruke havnen med aktsomhet. Har et medlem påført anlegget skade kan styret kreve kostnader i denne forbindelse dekket av den ansvarlige.
- 1.4.4 Bruksrett til båtplass og/eller bod følger eiendommen ved salg eller overdragelse. Hyttelagets medlemmer med tildelt båtplass og/ eller bod kan kun selge eller bytte med andre medlemmer i laget. Det må da skrives kontrakt for slikt bytte, styret informeres og listen over båtplasser oppdateres på neste årsmøte.
Ved leie eller lån av båtplass eller bod mellom lagsmedlemmer trengs ikke styret informeres.

§2 **Medlemmer:**

- § 2.1 Området for Hyttelagets virksomhet er begrenset til hyttetomter utskilt fra Dal i Harkmark, Grasdalen og Saudalsheia, i Lindesnes kommune. Grunneiere og hytteeiere innenfor dette området kan være medlem i hyttelaget.
- §2.2 Nye medlemmer, som får tildelt tomt etter til enhver tid gjeldene reguleringsplan for området, ref. pkt. 2.1 tas opp etter skriftlig søknad til styret.
- §2.3 Nye tilknytninger til hyttelagets vann og kloakkanlegg må godkjennes av Styret. Nye tilkoblinger skal betale en tilkoblingsavgift til hyttelaget. Avgiften vedtas av årsmøtet skal minst indeksreguleres årlig, avgiften kan økes utover dette etter vedtak av årsmøtet.
Nye tilknytninger må selv dekke kostnader for stikkledninger og annen egen infrastruktur.
Ved full kapasitet på vann og kloakkanlegget kan Styret pålegge nye tilkoblinger å måtte gjøre

egne tiltak som for eksempel ny brønn for egen regning.

- §2.4 Medlemskap i hyttelaget følger den tilknyttede eiendommen, og kan ikke overdras til andre enn eier av den tilknyttede eiendom. Dersom en tilknyttet eiendom skifter eier, skal medlemskapet overføres til den nye eier. En fullstendig og oppdatert oversikt over medlemseiendommene skal følge vedtektene som vedlegg basert på siste års kontingentinnbetaling

§3 Økonomi

- § 3.1 Årskontingenten fastsettes av årsmøtet og medlemsåret er kalenderåret. Årskontingenten betales etter krav fra styret. Styret sender ut innbetalingskrav før 1. oktober, og årskontingenten betales senest innen 31. desember, for medlemskap inneværende år.

Styret kan beslutte et medlem ekskludert fra hyttelaget dersom kontingenten ikke betales; etter 2 skriftlige purringer kan styret vurdere å sende innbetalingskrav til inkasso. Konsekvens ved ekskludering vil i første omgang medføre stenging av vann og tilgang til telefonisk åpning av bom. Medlemmer som skylder kontingent har ikke stemmerett eller andre rettigheter i hyttelaget. All skyldig kontingent må være betalt før alle rettigheter kan gjenopptas.

- §3.2 Lagets penger skal forvaltes på en egen bankkonto på hyttelagets navn som disponeres av styret ved dets leder og kasserer.

- §3.3 Lagets penger skal kun benyttes til å fremme hyttelagets felles interesser, inkludert drifts- og vedlikeholdskostnader i vann- og avløpsanlegget og båthavnen. Eventuelle overskudd fremføres til neste driftsår.

§4 Styret

- § 4.1 Laget ledes av et styre som består av fem medlemmer av hyttelaget, en leder, en kasserer og 3 ordinære medlemmer. Styremedlemmene velges på årsmøtet for 2 år av gangen. Det tilstrebes overlapping slik at 2 av dem er på valg hvert år. Leder velges av årsmøtet for 2 år av gangen.

Styret har ansvar for å arkivere avtaler, forsikring og andre forpliktelser hyttelaget inngår og skal være tilgjengelig for hyttemedlemmer ~~de~~ som har behov for dokumentasjon.

- § 4.2 Styret kan ikke uten videre pantsette hyttelagets eiendeler. Ved behov for pantsetting må det innkalles til ekstraordinært årsmøte/årsmøte for avstemming med 2/3 flertall for pantsetting.

- § 4.3 Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Styret fører protokoll fra sine møter. Styret kan ikke, uten spesiell fullmakt, forplikte medlemmene utover kontingenten.

§5 Årsmøte

- §5.1 Årsmøtet holdes tiden 1. juli til 15. august, fortrinnsvis i fellesferien. Kunngjøring og foreløpig agenda må skje skriftlig til medlemmene med minst 30 dagers varsel, og agenda og andre dokumenter minst 14 dager før møtet. Sammen med innkallelsen sendes revidert regnskap, samt redegjørelse for de saker som faller inn under punktene nedenfor

Medlemmer som ikke møter på et ordinært eller ekstraordinært kan gi andre medlemmer fullmakt til å stemme for seg. Slik fullmakt må fremlegges skriftlig til styret på årsmøtet

Årsmøtet ledes av en møteleder valgt ved møtets begynnelse. Årsmøtet behandler:

1. Opprop av medlemmer tilstede eller som har gitt fullmakt

2. Valg av referent og to deltagere til å underskrive referat
3. Styrets årsberetning
4. Årsregnskap for forrige kalenderår
5. Budsjett for kommende år
6. Valg
 - a. valg av formann
 - b. valg av kasserer
 - c. valg av tre styremedlemmer
 - d. et medlem med regnskapserfaring eller annen økonomisk kompetanse for kontroll av regnskapet for kommende år.
7. Fastsettelse av årskontingent
8. Fastsettelse av tilkoblingsavgift til vann og kloakk for eventuelt nye
9. Gjennomgå liste over båtplasser og boder
10. Øvrige saker meldt inn av styret eller medlemmer
11. Eventuelle som kommer til på selve årsmøtet

Ved avstemming har hver medlemseiendom 1 (en) stemme, og ordinære saker avgjøres ved simpelt flertall. Skriftlig avstemming gjennomføres dersom noen av møtedeltakerne krever dette. Ved stemmelikhet er styreledens stemme avgjørende.

Referatet underskrives av møteleder og 2 (to) medlemmer valgt på årsmøtet. Signert referat sendes samtlige medlemmer.

§ 5.2 Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret finner dette nødvendig eller når minst 2/3 av medlemmene skriftlig forlanger dette. Innkallelsen skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal behandles. Ekstraordinært årsmøte bør innkalles med minst 8 dagers varsel.

§ 5.3 Vedtektsendringer kan kun skje på det ordinære årsmøtet og krever 2/3 av de avgitte stemmer. Forslag til vedtektsendring må sendes styret snarest.

§ 5.4 Hyttelagets oppløsning kan kun vedtas på årsmøtet og krever 3/4 av de avgitte stemmer. Avstemmingen skal skje skriftlig.

Vedtektene er vedtatt på årsmøtet den 13.juli 2025.

Vedlegg 1: Liste over lagets medlemmer, status 01.07.2025

Vedlegg 2: Liste over båtplasser, status 01.07.2025

Vedlegg 3: Liste over bruksrett til sjøboder, status 01.07.2025

Referat fra ordinært årsmøte 2025 i Saudalsheia Hyttelag

Søndag 13. juli 2025

avholdt utendørs på den øvre parkeringsplassen

1. Åpning av møtet

Styrets leder Håvard Enoksen ønsket velkommen og åpnet møtet klokken 11:00. Det var ikke meldt om noen medlemmers bortgang siden sist årsmøte.

2. Opprop

Oppropet viste at 38 av totalt 53 hytter/medlemmer var tilstedeværende.

3. Valg av møteleder og referent

Styrets leder Håvard Enoksen ble valgt til møteleder, og Per Harald Storm Danielsen som referent.

4. Valg av møtedeltakere til å underskrive referatet sammen med møteleder

Sigbjørn Håheim og Stian Sømme ble valgt.

5. Styrets årsmelding

Årsmeldingen var sendt ut sammen med innkallingen. Møteleder spurte om noen ønsket at den skulle lese opp punkt for punkt, men det var det ingen som ba om. Det ble stilt noen spørsmål angående saker som styret ville redegjøre for nærmere under punkt 8 «Aktuelle saker».

Vedtak: Styrets årsmelding ble enstemmig godkjent.

6. Regnskap 2024

Kasserer Hanne Krog presenterte hovedtrekkene i regnskapet for fjoråret. Det viste et overskudd på Kr. 172 029. Bankinnskudd pr 31.12.24 var Kr. 284 147. Den positive status skyldtes hovedsakelig ekstra innbetalinger for vannanlegget (hvor noen kostnader påløper i innværende år). Pr. 30.06.25 var kontostanden på Kr. 183 528. Det vil komme ytterligere kostnader ifm. ytre havn, se punkt 8. Regnskapet var gjennomgått og anbefalt godkjent av Svein Mygland.

Vedtak; Regnskapet ble enstemmig godkjent.

7. Budsjett for 2025

Ingen ekstraordinær innbetaling er planlagt for 2025 og styrer foreslår å beholde gjeldende kontingenter uforandret.

Styret fremla et forslag til budsjett for 2025 med inntekter på til sammen Kr. 296 453 og kostnader på Kr. 310 692, noe som medfører et planlagt underskudd på Kr. 14 239.

Vedtak; Budsjettet ble enstemmig godkjent.

8. Aktuelle saker

Reparasjon av ytre havn

Møteleder redegjorde for hvordan styret har jobbet med forsikringsoppgjøret med Gjensidige. Forsinket igangsettelse av reparasjonsarbeidet skyldes treg kommunikasjon mellom takstmann og Gjensidige og en ytterligere skade høsten 2024. Selskapet som utførte reparasjonen Br. Seyffarth AS, beregnet kostanden til Kr. 544 239,- og forventet utbetaling fra Gjensidige er Kr. 435 200,-. Differansen skyldes beregnet levetid på bryggen, hvor nå 20 år «gjenstår». Hyttelaget må derfor dekke inntil Kr. 109 039. Dette forventes å reduseres noe da ikke benyttede materialer ble returnert.

Styret uttrykte at man er tilfreds med det utførte arbeidet og at moloen fremstår som bedre enn tidligere. Bryggen er forsterket med stål-galvaniserte løsninger og bør derfor være mer solid (Bernt Kåre Haugen).

Nye vedtekter

Arne Kristian Skulberg og Hanne Krog har jobbet med forslag til nye vedtekter. Formuleringer og endringer har vært behandlet på flere styremøter. Etter to høringsrunder har styret landet på forslaget som ble sendt ut sammen med innkallingen. 3 dager før årsmøtet kom en ytterligere kommentar som medførte behov for en spesifisering, og styre valgte å ta hensyn til denne.

Hanne Krog leste opp tilleggene og styret ba om at utkastet med endringer skulle godkjennes. Det ble påpekt at tilleggene burde vært distribuert på forhånd (Geir Kieding) og noen uttrykte tvil (Fredrik Jensen) om en kunne stemme over forslaget.

Møteleder foreslo følgende kompromiss; det skulle stemmes over det fremlagte forslag inklusive de siste endringer. Vedtektene med oppleste endringer skulle sendes ut til alle medlemmer samme dag som årsmøtet fant sted. Dersom det ikke kommer innsigelser innen 48 timer er vedtektene vedtatt. Denne løsningen fant generell støtte og man gikk til avstemning via håndsopprekning. 38 stemmer var for og ingen imot.

Vedtak; De nye vedtektene ble enstemmig godkjent, med mindre det kommer innsigelser innen 48 timer.

Dugnad

Styret hadde ikke planlagt dugnad. Det ble påpekt at det er behov for å tette sprekker i moloen (Geir Kieding), rydde i kloakktrassene (Kjell Arne Anda), skrape veien forbi ny byggeklar tomt i vest (Sigbjørn Håheim) og generelt kutte vegetasjon langs veiene. Det ble derfor likevel avtalt en dugnad, tirsdag 15/7 under ledelse av Jan Eimar Dalva. Fremmøte klokken 10:00 på den store parkeringsplassen.

Vannsituasjonen

Terje Byberg og Jan Eimar Dalva informerte i detalj om arbeidet med vannanlegget, fornyelse av pumpehus og innstallering av filtre. Mye er oppdaget og reparert. Ifølge mange tilbakemeldinger har vannet i de berørte pumpehus blitt bedre. Styret mener helt klart at vannsikkerheten er betydelig styrket og investeringen har lønnet seg. I de tilfeller hvor det har

vært dårlig trykk på vannet har det det stort sett vært brukerfeil, med åpne kraner eller lekkasjer.

Tratec har stengt sin avdeling i Mandal og ny vedlikeholdsavtale er inngått med Egeland Rør AS (i Mandal). Alle filtre skal skiftes to ganger i året, før påske og før sommeren. Og det skal utføres årlig gjennomspyling av brønnene. Et medlem foreslo at det bør utarbeides regler for når det kan være ekstraordinært vannforbruk. Videre ble det påminnet om at alle bør stenge hovedkran ved lengre fravær.

9. Valg

Jan Eimar Dalva går ut av styret. Terje Byberg var ikke på valg. Håvard Enoksen (styreleder), Hanne Krog (kasserer) og Einar Christian Lundberg (medlem) ble gjenvalgt. Arne Kristian Skulberg ble valgt som styremedlem. Alle valg var enstemmige ved akklamasjon.

10. Innkommende forslag

Det var kommet innspill fra Kjell Arne Anda på at det bør renses for vegetasjon i rørgatene.

Og at veiene (infrastruktur) bør holdes i bedre stand. Til sistnevnte punkt ble det opplyst om at Tånevik til høsten skal legge rør for drenering i krysset ved oppkjørselen til Homvik og rydde grener og lignende i skaret rett syd for det samme krysset.

11. Eventuelt

Olav Nesheim påpekte at postkassene må vedlikeholdes og ha korrekte navn, alternativt fjernes. Styret gjorde oppmerksom på at dette er hvert enkelt medlems ansvar.

Per Lüdemann minnet (igjen) om at fiskeavfall ikke skal kastes i havneanlegget.

Bernt Kåre Haugen skal kontaktes ved endringer eller andre spørsmål angående telefon-oppkoblinger til bommen. Han kan ved behov opplyse om hvem som er tilkoblet for hver hytte.

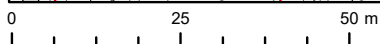
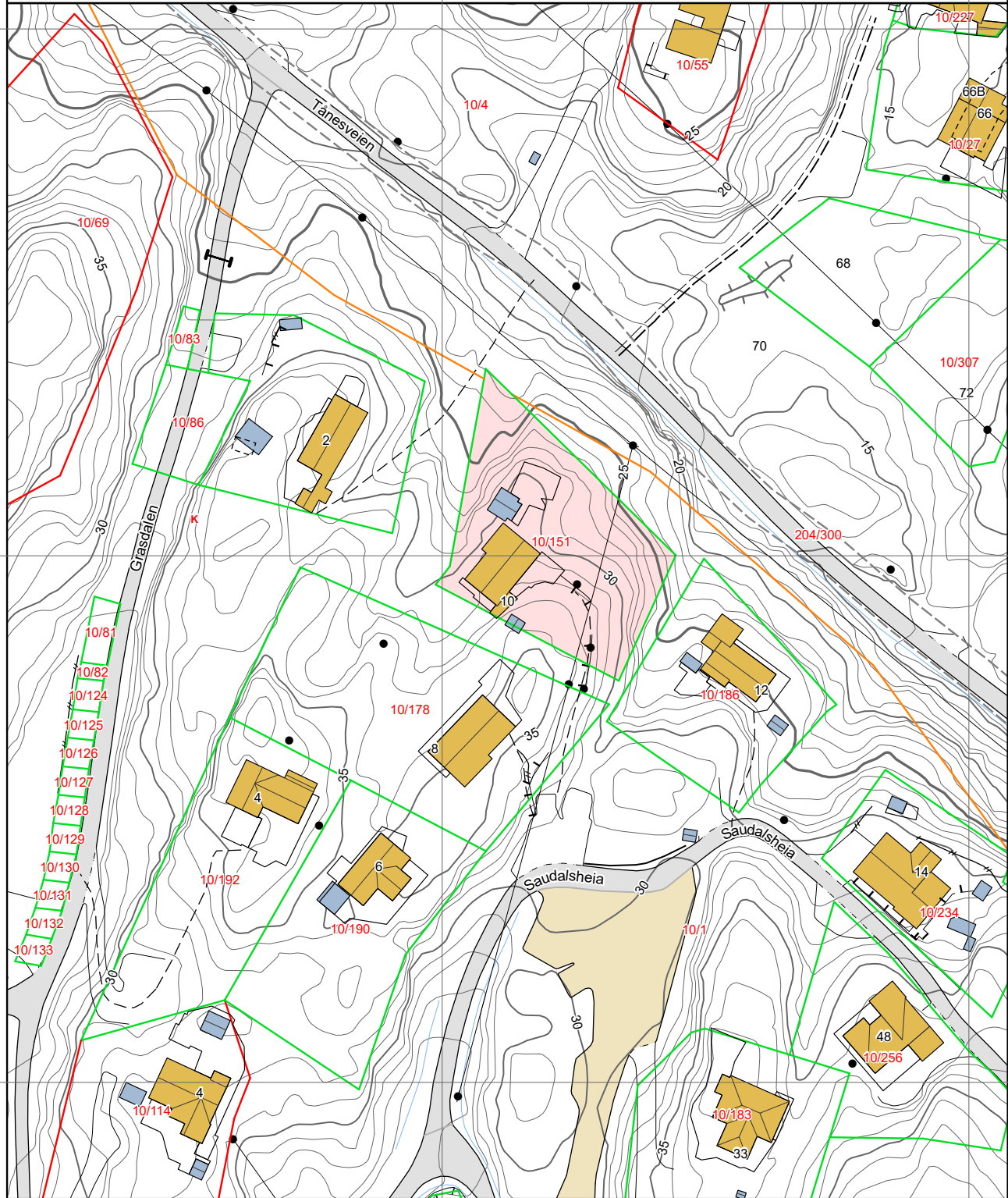
Hele styret, og spesielt Jan Eimar Dalva fikk applaus for arbeidet med vannet.

Møtet ble avsluttet klokken 12:20.









Håvard Enoksen Sigbjørn Håheim Stian Sømme ^{19/2-25}

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: 10/151
Adresse: Saudalsheia 10
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000



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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i> Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i> Friområder
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)</i> Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)</i> Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)</i> Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 29)</i> Fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
	Uthus, naust eller badehus
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 30)</i> Veg
	Kjøreveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Parkering
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i> Turdrag
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 § 2)</i> Friluftsmål
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 3)</i> Friluftsområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentlinje)
	Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)</i> Bestemmelseområde
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL2008 § 14)</i> Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL2008 § 15)</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift plantilbehør



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

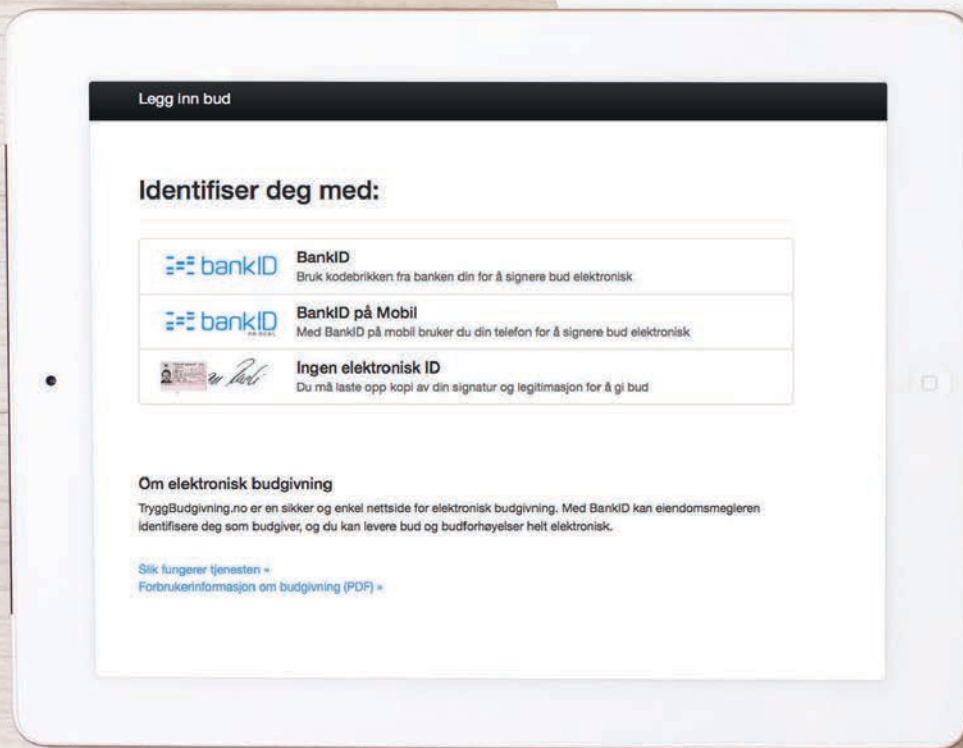
Pris gjelder for 5 år.

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 oppgjøret ved boligkjøpet.

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

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



- 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 