

SPANGEREID

BÅLYVEIEN 8, 4521 LINDESNES

Sjarmerende enebolig i Spangereid med stort uthus | 3 soverom | Sentralt og solrikt



Prisantydning: 2 400 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til visning til Bålyveien 8!

Dette er en sjarmerende enebolig med en sentral og attraktiv beliggenhet i Spangereid. Boligen ble opprinnelig oppført rundt 1850, samtidig som den har gjennomgått moderniseringer fra 2012 og fremover. Dette inkluderer blant annet nyere taktekking, vinduer, kjøkken og bad.

Eiendommen kombinerer historisk særpreg med moderne komfort. Boligen inneholder entré, gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken med utgang til hagen i første etasje. I andre etasje er det trapperom og tre soverom.

Tomten er pent opparbeidet med plen og prydbusker, og det medfølger et praktisk uthus med lagringsmuligheter. Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til skole, barnehage, butikk og fine turområder.

Adresse	Bålyveien 8
Prisantydning	2 400 000,- + omk.
Omkostning	75 790,-
Totalpris	2 475 790,-
BRA-i/BRA Total	103/216 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1850
Tomt	698.3 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 52 Boligkjøperforsikring
- 54 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 103 kvm
 BRA - e: 113 kvm
 BRA totalt: 216 kvm
 TBA: 4 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-i: 62 kvm. Entré, gang, trapperom, bad/vaskerom, stue, kjøkken
 2. etasje
 BRA-i: 41 kvm. Gang, 3 soverom

TBA fordelt på etasje
 2. etasje
 4 kvm Terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 42 kvm. 2 bodrom, verksted, yttergang
 2. etasje
 BRA-e: 71 kvm. Lagerrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Uthus:
 Åpent område i 2 etasjen er kun medregnet 2 etasjen areal. Avvik areal vil forekomme

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

698.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Meget fin, solrik og skjernet tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Spangereid, Lindesnes kommune. Området er etablert og har nærhet til det meste av fasiliteter.

Det er kort avstand til Spangereid skole (1-7 kl.).

Nærmeste barnehage er Båly barnehage.

For dagligvarehandel er det ca. 300 meter til Kiwi Spangereid.

Området byr på nærhet til sjø og turområder, samt fritidsanlegg.

Nærmeste bussholdeplass er Båly kryss, som er like ved.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

I nærområdet finnes Spangereid skole, Båly barnehage og Spangereid naturbarnehage. Av fritidstilbud finnes blant annet Njerneåsen Ballbinge og Spangereid friidrettsanlegg.

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Kaja Kristine Hansen
 Ida Tomine Foss Bårdsen
 Anders Sløgedal Theodorsen
 Ole Paalman Fredriksen
 Turid Marion Fredriksen

Innhold

Enebolig fordelt over to etasjer.

1. etasje: Entré, gang, trapperom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang og 3 soverom.

Det foreligger ingen bygningstegninger for eiendommen, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om dagens rominndeling er godkjent.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer 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

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket og overtas i den stand den var på visning.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn og varmepumpe i stuen. Forøvrig elektrisk. Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved

framvisning medfølger i handelen.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 400 000

Kommunale avgifter

Kr 17 111

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

Vann: kr. 1 719,00,- + forbruk i følge vannmåler kr. 13,43 pr. m³

Avløp: kr. 2 831,00,- + forbruk i følge vannmåler kr. 35,11 pr. m³

Feier: kr. 464,00,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)

Vannmålerleie: kr. 277,00,-

Eiendomsskatt kr. 5 550,00

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året.

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året.

Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-.

Eiendomsskatt

Kr 5 550

Eiendomsskatt år

2026

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.

Info vannavgift

Vannavgiften består av et fast abonnement og en variabel del basert på forbruk fra vannmåler.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 497 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:

4205/451/497:

10.06.2011 - Dokumentnr: 448362 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:451 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 1032221 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:497

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for Njerneåsen (ID 102966), vedtatt 23.11.2000 og Bålykrysset/Lyngdalskrysset, eldre reguleringsplan vedtatt 26.10.2006 (ID 102915B). I henhold til planen Njerneåsen er området regulert til boligbebyggelse og bevaring av bygninger. Bygningen er i tillegg registrert som et SEFRAK-minne. I henhold til planen Bålykrysset er området regulert til annen veigrunn (29 kvm) og Gang/sykkelvei (5 kvm).

Adgang til utleie

Eiendommen er en enebolig og kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret (ID 1029 14 85) som 'Bolighus, Høgtun, nedre Njerne, Njerne, (tingstova)'. SEFRAK er et nasjonalt register over faste kulturminner. Registreringen innebærer ikke et formelt vern, men betyr at kommunen skal vurdere verneverdien ved søknader om tiltak på eiendommen.

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Kommentar bo- og driveplikt

Nei

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

60 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

61 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

75 790,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 461 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 475 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 790

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Dødsbo

Boligen selges fra dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 1,85 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 87 092,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Siren Skoie

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Mandal

ss@exbo.no

Tlf: 982 80 344

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

13.05.2026

















EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Mandal

Oppdragsnr.

1003260084

Selger 1 navn

Ida Tomine Foss Bårdsen

Gateadresse

Bålyveien 8

Poststed

LINDESNES

Postnr

4521

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Kristian Undal

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Ida Tomine Foss Bårdsen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 1003260084

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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





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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Tomine Foss Bårdsen	6560ead215e4b9724c836 5b91e4f1dc4ffc778b9	30.04.2026 10:15:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260084

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bålyveien 8, 4521 LINDESNES
 LINDESNES kommune
 # gnr. 451, bnr. 497

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21434-1165

Eiendomsverdi ref nr: QQ5612

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 byggregler

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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Eldre sjarmerende enebolig med sentral beliggenhet i Spangereid i Lindesnes kommune, med nærhet til skole, barnehage, sjø, turområder og kollektivtransport. Eiendommen ligger i et etablert område regulert til bolig og bevaring, og tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og uthus.

Boligen er opprinnelig oppført rundt 1850 og er tilbygget i flere perioder i etterkrigsperioden. I nyere tid er det fra ca. 2012 blitt foretatt større moderniseringer med blant annet nyere taktekkning, vinduer, kjøkken, bad og tekniske oppgraderinger. Eiendommen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men med konstruksjoner, bygningsdeler og tekniske løsninger av varierende alder og standard. Slike eldre boliger må forventes å ha skjevheter, begrenset isolering, lavere takhøyder og konstruksjoner som avviker fra dagens byggeskikk. Dette er naturlige forhold ut fra alder og samtidig en del av boligens særpreg og sjarm.

Det er registrert forhold med TG2 og TG3, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje, fuktproblematikk, eldre konstruksjoner og avvik opp mot dagens krav. Flere forhold må påregnes fulgt opp med vedlikehold og utbedringer over tid, spesielt dersom man ønsker å heve standarden ytterligere.

Forhold med TG3 gjelder blant annet:

- Råteskader og avvik ved deler av veggkonstruksjonen
- Skjevheter i etasjeskiller/gulv
- Pipe og ildsted med avvik mot dagens krav
- Kryp Kjeller med fukt og mangelfull ventilering
- Lekkasje ved varmtvannsbereder
- Fuktskade på bad/vaskerom

Forhold med TG2 gjelder blant annet:

- Takkonstruksjon med skjevheter, eldre konstruksjoner og begrenset inspeksjonsmulighet
- Vinduer med alder, slitasje og vedlikeholdsbehov
- Terrasse og utvendige konstruksjoner med avvik mot dagens løsninger
- Innvendige overflater og dører med normal bruksslitasje
- Ventilasjon med mangelfull lufttilførsel
- Drenering, grunnmur og terrengforhold med behov for oppfølging
- Eldre vann- og avløpsforhold med begrenset dokumentasjon

Øvrige forhold:

- Boligen ligger i område regulert til bevaring, og boligen er SEFRAK registrert
- Uthus medfølger eiendommen, men er ikke tilstandsvurdert
- Flott opparbeide uteområde
- Oppvarming ved varmepumpe og vedovn

Eiendommen fremstår samlet sett som en innholdsrik og sjarmerende bolig med sentral beliggenhet og betydelig potensial, men hvor kjøper må påregne videre vedlikehold, oppgraderinger og oppfølging av registrerte forhold over tid.

Rapporten bør leses i sin helhet for full forståelse av eiendommens tilstand og registrerte avvik.

Lykke til på visning!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Grunnet alder boligen foreligger det ingen tegninger. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

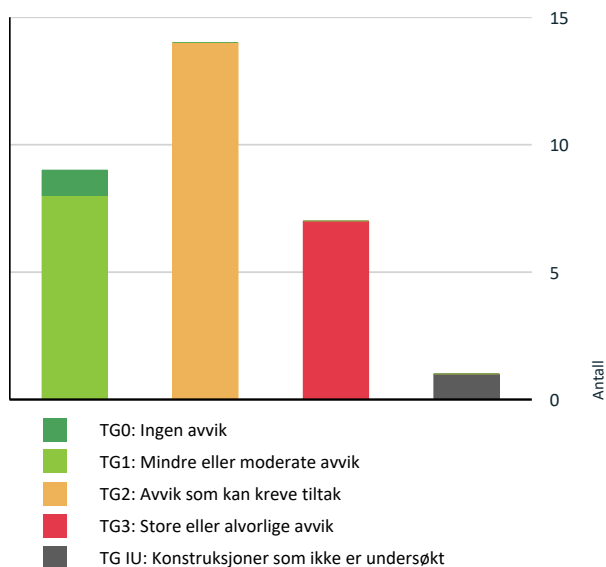
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Grunnet alder boligen foreligger det ingen tegninger. Bygningen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

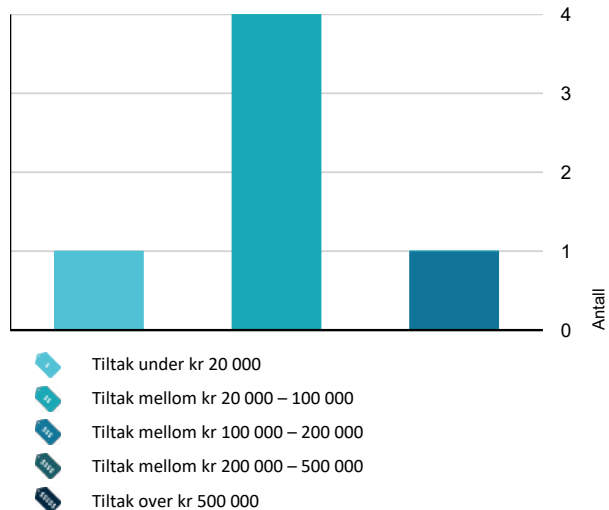
Sammendrag av boligens tilstand

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 ved 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. Utvendig uthus er kun arealmålt og er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand kan forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK







- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur, fundamenter og terreng	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1850

Kommentar

Bolighus, Høgtun, "nedre Njerne", Njerne, (tingstova) opprinnelig tidsperiode 1800-1899. Stua mot nord har vært ei tingstue som stod på njerne. Stua var del av et større hus, som trolig også rommet et gjestgiveri
Tilbygg/ombygging: I 1947-1948 ble det bygget til ei stue, kjøkken og gang. I 1957 ble arken påbygd. Bad og gang påbygd i 1963.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Badet ble modernisert i 2020 samt nytt belegg i 2022. Kjøkkenet er nytt fra 2020 samt ny benkeplate i 2022.
2013	Modernisering	I perioden 2013 til 2024 er det blitt skiftet en rekke vinduer/dører.
2012	Modernisering	Yttertaket ble skiftet i ca. 2012. Da ble også stålpipen satt inn + to vinduer i stuen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken. Taket er tekket med betongtakstein med undertak av papp på bordtak. Tekkingen framstår i bra stand ut fra alder.

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av plast, ukjent alder, anslås fra 2012 og eldre.

Ny pipehatt fra 2012.

Stigetrinn anlagt på deler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Snøfangere er ikke montert etter omlegging taktekking. Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø/is.

Det mangler stigetrinn helt til toppen av pipen. Manglende stigetrinn kan medføre fare for fall.

Det mangler utkast på enkelte nedløp. Mangelfull vannavledning kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etter krav påregnes å anlegge snøfangere og stigetrinn på boligen om takkonstruksjonen tillater det for bedre personsikkerhet. Vurder ditt behov ut ifra lite snø i området.

Det anbefales montering av utkast og stigetrinn hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende kledning samt eternitt plater på fasader.

Forhudningspapp stedvis som vindtetting.

Kledningen er anlagt på utsiden av eldre kledning på flere av fasadene.

Boligen er oppført i ulike perioder og det må forventes stokkevegger og trekonstruksjon av stenderverk. Isolering etter eldre standard og vil flere plasser være mangelfull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er råteskader ved ytterdør inngangspartiet blant annet.

Overgang med inngangspartiet mot boligens eldre del er ufagmessig utført med fare for fuktighet i konstruksjonen.

Eldre kledning og fasadeplater med sprekker og flass/manglende maling ble observert. Kledning ligger stedvis nær terreng uten tilfredsstillende fuktsikring. Videre og manglende lufting samt musesperre i nedre del. Det mangler også lufting i langsgående gesimser samt det er etablert en dør inn til badet som er blendet. Forholdene øker risikoen for fuktoptak, råteskader og nedbrytning av konstruksjoner.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Musesperre må etableres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskader må utbedres samt utskifting av fasader med plater og ved inngangspartiet må utføres.

Det anbefales kontroll av kledningens tilstand og etablering av bedre lufting/fuktsikring/museband mot terreng. Overflatebehandling må påregnes.

Eternittplatene inneholder asbestholdige materialer, disse krever særskilt håndtering ved inngrep.

Estimatet gjelder utbedring av råteskadet overflate samt utskifting av fasader med plater. Ved større utskiftninger/hele fasader utover dette må det påregnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med plassbygde sperre. Det er anlagt bordtak med papp som undertekking.

Loftet har kun luke og er kun besiktiget fra stol på befaring grunnet manglende tilkomst. Kottene/klesskapene er besiktiget men er innredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det må foretas ytterligere undersøkelser grunnet manglende tilkomst på befaring for stadfesting av tilstand på øverst loftet. Ut ifra alder takteking fra 2012 samt alder selve takkonstruksjonen må det forventes disse avvik:

- Kondensering på loftet må påregnes ved at varm luft grunnet manglende dampspærre fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.
- Isolering vil kunne være lite tilpasset.
- Det er registrert en del fuktskjolder på undertaket fra luken. Ut fra alder takteking vil disse være eldre men må kontrolleres og taket må holdes under oppsyn.
- Takkonstruksjonen har skjevheter grunnet avstand sperrer.
- Stedvis spor av murr/borrebille på øverste loftet som vil kunne skade reisverket ved aktivt angrep må forventes grunnet alder.
- Spor av mus og veps vil og måtte forventes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Øverst loftet må gjennomgås, stedvis utbedringer må forventes ut fra alder.

Boligens bruk er annerledes idag en den var for en stund tilbake, det er anlagt varmepumper samt vinduer/dører med bedre isolering. Endret bruk vil kunne skape fuktighet på øverst loft.

Loftet må holdes under jevnlig tilsyn og en bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i karmen av pvc fra 2013 til 2024.

Eldre gjenstående vinduer med isolerglass og enkle glass av eldre dato, trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i pvc er funnet i bra stand men må justeres da de tar imot karm samt det mangler noen drypp beslag stedvis.

Eldre vinduer har normale alders avvik i form av flass, kondens, vanskelig åpne/lukke, lite isolering. Vinduet ned til krypkjeller har og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gå over vinduer i form av overflatebehandlinger og justeringer.

Det anbefales utskifting av eldre vinduer etter behov.

TG 1 Dører

Beskrivelse

2 ytterdører samt balkongdør i trekonstruksjon, anslår 2018/2020.

Dørene er funnet i god stand men vil trenge justeringer da de gliper samt har løse klinker stedvis.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en takterrasse over inngangspartiet.

Det opplyses om at sanafil tekkingen og rekkverk er etablert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut fra visuell besiktigelse er det manglende/ufagmessig etablert oppkant ved balkongdøren med fare for inndriv av vann.

Ett mindre faller er anlagt men etter dagens krav skulle anlagt fall vært 1:40, dette er ikke utført ettersom takterrassens oppbygging er av eldre dato.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av sanafil i nedre del anbefales for bedre vannsikkerhet. Hold overflater under jevnlig tilsyn.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedring bør påregnes for god fuktsikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminatgulv og parkett. Panel og malte vegger. Malte og panelte tak.
Takhøyden er ca. 2m på kjøkken, til 2,2m øvrig. Ca. 2,13m i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert slitasje, knirk, løs/sprekke tapet, manglende listverk og generelle overflateavvik.
Forholdene er hovedsakelig kosmetiske, men påvirker standard og brukskvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater anbefales vedlikeholdt og oppgradert etter behov.

Se for øvrig punkt yttervegger for skadet inngangsparti.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag., type stubbegolv i 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert merkbare skjevheter og nivåforskjeller i gulv, med avvik over 3 cm samt knirk i konstruksjonen. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar kostnad.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe uten innerrør og med vedovn i stuen.
Feieluke på kjøkken.

Mursteinspiper uten innerrør er risikosoner for brann og alle sider må være synlig for inspeksjon og

Tilstandsrapport

må jevnlig sjekkes for sprekker eller andre avvik.
Det anbefales i slike tilfeller å kontakte stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ut fra avvik registrert på vedovnen må det påregnes en kontroll av stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning, før bruk. Pipen er av eldre dato og efaringsmessig ser vi at eldre teglsteinspiper har behov for innvendig røykrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ta kontakt med stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning av ildsteder og pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adgang til krypkjeller via luke i gulv på kjøkken samt vegg mot sør-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Krypkjelleren har tegn til fukt på grunn og det registreres forhøyet fuktmålinger i stubbegulvet.

Krypkjeller bør påregnes bedre ventilert.

Det er spor av skadedyr i krypkjeller i form av borrebille/morr blamnt annet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Vindtett duk er å anbefale anlagt opp mot stubbegulvet for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Ventiler må etableres og luker må tettes/utbedres mot skadedyr. Videre må man gå over å fjerne aktivt spor av morr/borrebille.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket malt tretrapp av eldre dato.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

1 speils innerdører i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og overflatebehandlinger vil kunne måtte påregnes.
Ved behov moderniser dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i 2020 ut fra opplysninger.

Badet har belegg på gulv med baderomsplater vegger. Panel i tak.

Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og øvrig innredning. Elektrisk vifte er anlagt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater vegger, panelt tak.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsplatene i dusjen er skadet og må utbedres før bruk.

Vinduet er for øvrig beliggende i våtsonen, men dusjdører hindrer for direkte vannsprut, ingen utbedring nødvendig.

Panelt tak har en del merker som kan virke skjemmende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderomsplatene på to av veggene må skiftes.

Ved behov gå over panelt tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv med oppkant vegg og ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt fall i rommet, bruksvann dusj blir stående etter bruk. Oppkant ved dør er tilstrekkelig for vannsikkerhet.

Gulvet har en del merker etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold er installering av dusjkabinett for å spare overflater fra fritt vann før en eventuell oppgradering å anbefale.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Belegg på gulvet med baderomsplater vegger.
Overflater er fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler fuge rundt rørgjennomføring vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegning av fuge rundt avløpsrør er å anbefale for god vannsikkerhet.

Øvrig avvik er kommentert tidligere, se punkt overflater vegg og gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og øvrig innredning.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften fungerte ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Viften må utbedres.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da brukssonen dusj er beliggende mot kjøkken og det er synlig rør gjennomføringer i vegg bak sokkel som er demontert. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsone. Undersøkelsen viser ingen avvik.

Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har slett innredning med laminert benkeplate, nedfelt vask og steketopp.

Det er opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin samt integrert stekeovn.

Vannstopper anlagt skrog vask.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er funnet med normal bruksslitasje.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene til vasken er tapet opp og virker lite fagmessig utført. Manglende utbedring kan medføre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør opplegget anbefales undersøkt nærmere av fagkyndig.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør i fra 2018/2020. Fordelerskap er plassert i trappeboden. Stoppekran plassert i skap.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har PVC avløpsrør fra 2020 ut fra opplysninger på eiendommen.
Stakemuligheter via toalett.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med åpning / ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bo deg inn og vurder forholdet da boligen er mindre isolert enn dagens std. For å lukke avviket må ventilering installeres.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereider fra 2018 som er plassert i trappeboden på 116 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert lekkasje ved varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjekilde må utbedres umiddelbart.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.

Bemerk at undertegnede ikke har elektro faglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater. Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

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?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Flere moderniseringer er utført opp igjennom tiden.

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?

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
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 Eldre installasjoner, løse jordspyd og manglende dokumentasjon på anlegget observert.

Generell kommentar

Eldre installasjoner, løse jordspyd og manglende dokumentasjon anlegget ble observert.

Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør med videre utbedring, da forholdene kan påvirke elsikkerheten og øke risiko for feil eller varmgang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på eldre morene/sand/leire masser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering til grunn. Boligen er beliggende over terrenget og er ikke videre utsatt for fuktinnsig annet enn i krypkjeller samt deler baksiden. Terrenget rundt boligen er drenert med singlet masser på baksiden, øvrig jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ingen form for drenering på boligens vegger og det er registrert fukt i krypkjeller som forventet.

Baksiden vil være utsatt ved mye regn, sider må holdes under jevnlig tilsyn da bakkeklaringen er liten.

Konsekvens/tiltak

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

Ved behov bør man utføre drenerende tiltak fra utsiden om krypkjeller ønskes tørr. Ut ifra boligens oppbygging er ikke dette videre nødvendig ved etablering av sperre som nevnt under punkt krypkjeller. Krypkjeller bør for øvrig holdes under observasjon, vurder eventuelle tiltak fortløpende.

Hold baksidens singlet masser frie for smuss for god drenering. Ved nye fasader på disse vegger vurder eventuelle tiltak.

TG 2 Grunnmur, fundamenter og terreng

Beskrivelse

Murer i varierende utførelse og alder. Eldre natursteinsmurer som er støpt/pusset, sparesteinsmurer og betong/betongblokk murer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige stikkledninger er av ukjent alder og utførelse og er beliggende under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkledninger/rør fra boligen og ut til offentlig nett ligger under bakken og er ikke videre vurdert annet enn at det bør kontrolleres av fagkyndig i form av kartlegging alder. Deler av avløpsrør innvendig i boligen vil og kunne tenkes eldre.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av rør er på generelt grunnlag å anbefale selv om det ikke ble påvist eller er opplyst om avvik, dette da skader på eventuelle eldre rør vil fort kunne oppstå.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS gjelder eldre enebolig.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vurder anlegning rekkverk utvendig trapp samt for å lukke avviket må det etableres håndløper, høyere rekkverk samt mindre åpninger på innvendig trapp.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, avvik tilstand kan forekomme.

Eldre uthus med normal standard ut fra alder og konstruksjon. Bygget benyttes til bod-, verksted- og lagerformål og fremstår som et praktisk supplement til eiendommen. Uthuset er ikke tilstandsvurdert utover enkel registrering og arealmåling, og det må påregnes vedlikehold ut fra alder da det er registrert råteskader og svekkelser i konstruksjoner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

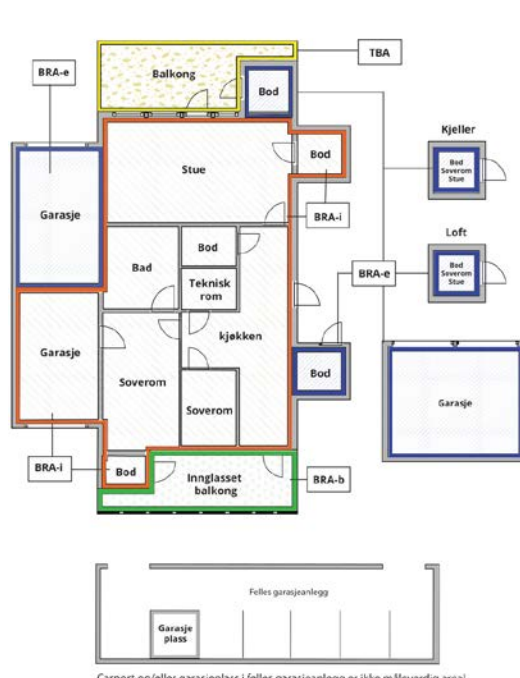
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasplass i felles garasjeleegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	62			62			62
2 Etasje	41			41	4	13	54
SUM	103				4	13	116
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, trapperom, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
2 Etasje	Gang, 3 soverom		

Kommentar

Trappetullet er medregnet arealet.

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

Mindre avvik på areal kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Grunnet alder boligen foreligger det ingen tegninger. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		42		42	
2 Etasje		71		71	
SUM		113			
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		2 bodrom, verksted, yttergang	
2 Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Åpent område i 2 etasjen er kun medregnet 2 etasjen areal. Avvik areal vil forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Grunnet alder boligen foreligger det ingen tegninger. Bygningen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	497		0	698.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bålyveien 8

Hjemmelshaver

Undal Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med uthus beliggende i sentrum av Spangereid. Området tilbyr nærhet til skole, barnehage, turområder, sjø samt kollektivtransport b.l.a.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via gang og sykkelvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og bevaring av bygninger.

.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og ett uthus.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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 yttertak 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 hammerелеktrode 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/QQ5612>

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

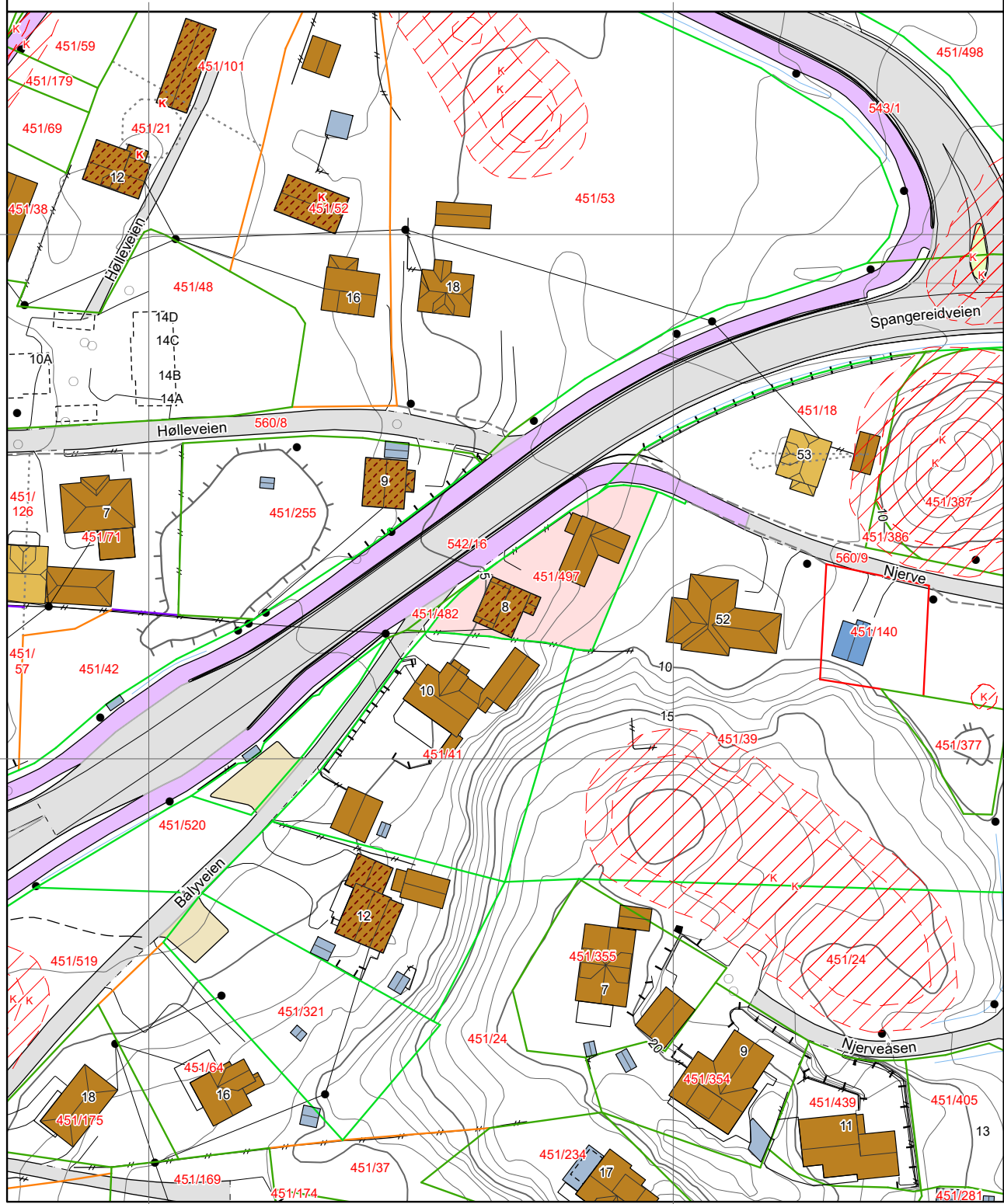
Kommune: 4205 Lindesnes
 Eiendom: 4205/451/497/0/0

Eiendomsgrenser








- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste







Målestokk 1:1000
 Dato: 30.4.2026









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



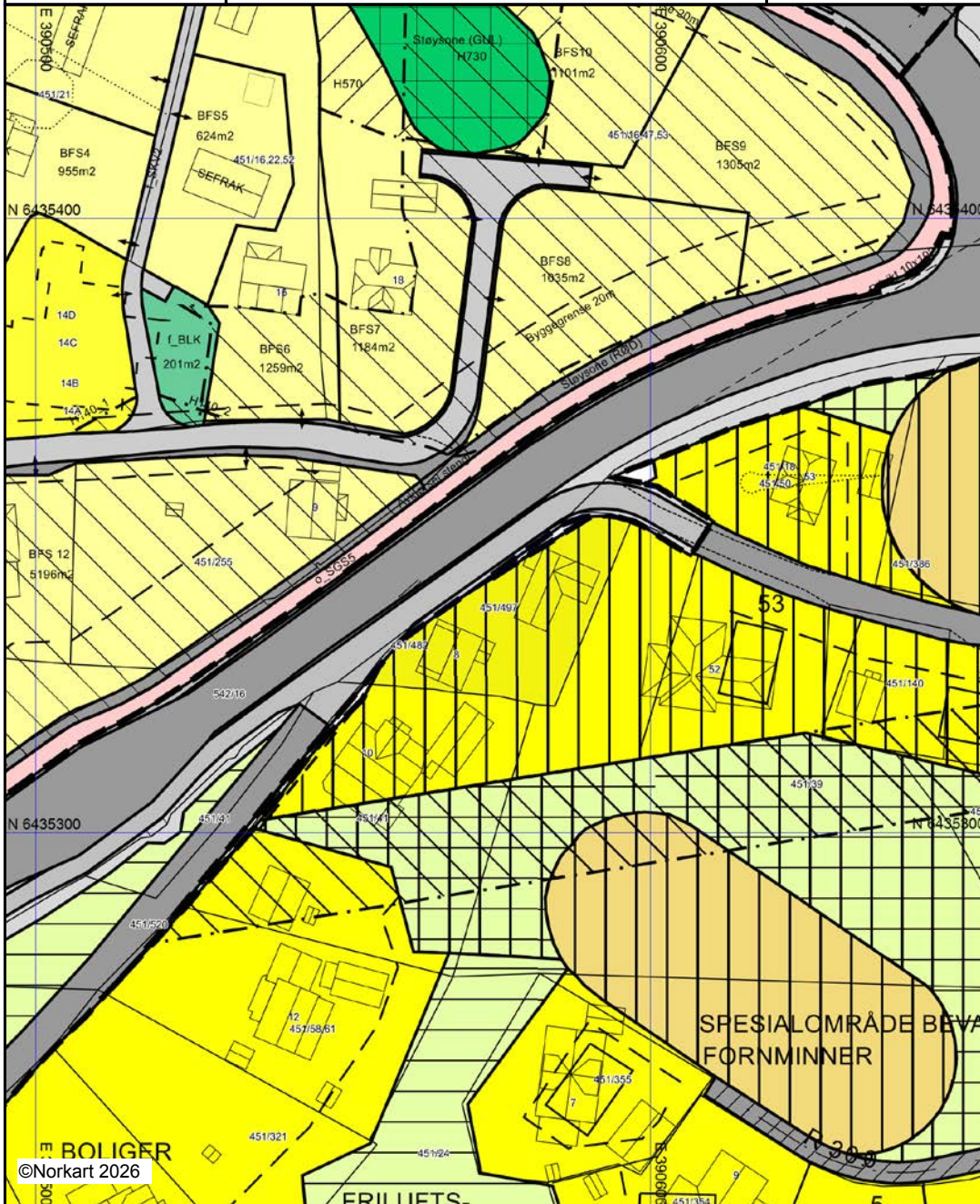
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/497
Adresse: Bålyveien 8
Utskriftsdato: 30.04.2026
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 boliger med tilhørende anlegg		Faresonegrense
	Område for industri/lager		Formålsgrense
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>	<i>Landbruksområder</i>		Regulert tomtegrense
	Landbruksområder		Byggegrense
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>	<i>Offentlige trafikkområder</i>		Planlagt bebyggelse
	Kjøreveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Annen veggrunn		Regulert senterlinje
	Gang-/sykkelveg		Frisiktslinje
	Gangveg		Stenging av avkjørsel
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>	<i>Friområder</i>		Påskrift feltnavn
	Park		Påskrift plantilbehør
	Anlegg for lek		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>	<i>Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)</i>		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>	<i>Friluftsområde (på land)</i>		
	Friluftsområde (på land)		
	Frisiktsone ved veg		
	Bevaring av bygninger og anlegg		
	Bevaring av bygninger		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
	Annet spesialområde		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>	<i>Felles avkjørsel</i>		
	Felles avkjørsel		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>	<i>Grense for restriksjonsområde</i>		
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>	<i>Boligbebyggelse, frittliggende småhus</i>		
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus		
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører		
	Lekeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	<i>Veg</i>		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntarea		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	<i>Friområde</i>		
	Friområde		
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	<i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i>		
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne		
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	<i>Ferdse</i>		
	Ferdse		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	<i>Sikringsone - Frisikt</i>		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Båndlegging etter lov om kulturminner		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	<i>Sikringsonegrense</i>		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Båndlegginggrense eksisterende		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	<i>Regulerings- og bebyggelsesplanområde</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

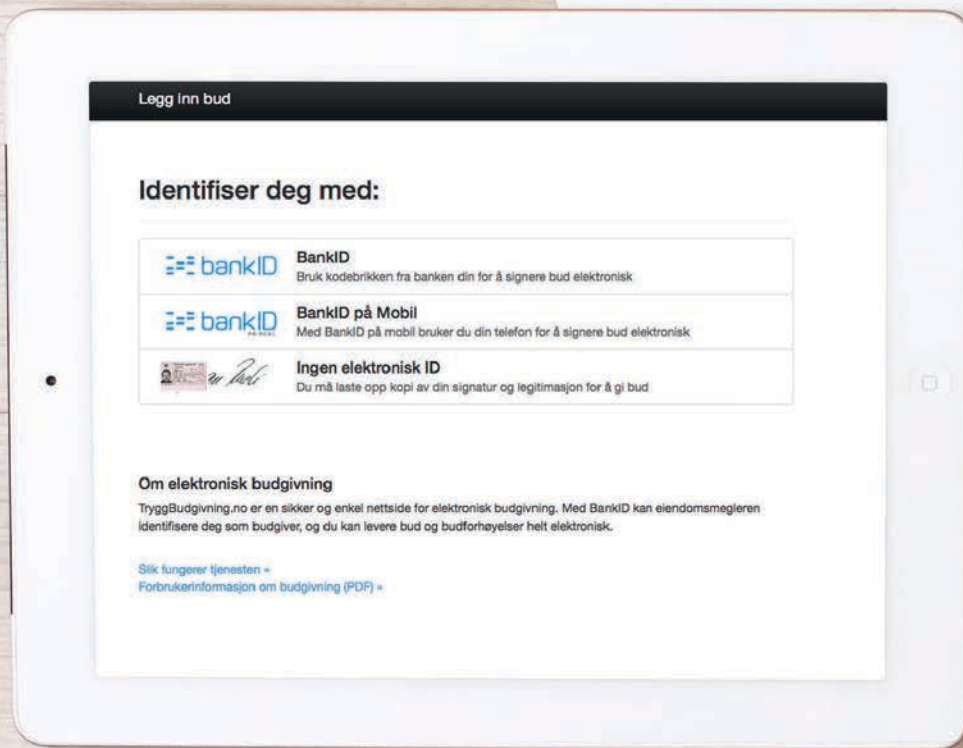
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

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

Tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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 