

SVEINALL

ØYGARDSVEIEN 63, 4534 MARNARDAL

Innholdsrik og fin familiebolig i landlige og idylliske omgivelser på solrik tomt - Dobbel garasje!



Prisantydning: 3 290 000,- + omk

exbo



Meglerns kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen som ligger landlig og idyllisk til på romslig tomt på Sveinall. Fra eiendommen er det en liten kjøretur unna Laudal med barneskole og barnehage, samt Øyslebø med barneskole, ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk, samt Marnardal togstasjon med avganger til Kristiansand, hvor togturen tar ca 30 min.

Innholdsrik, praktisk og fin familiebolig i landlige og idylliske omgivelser.

Boligen inneholder entrè, gang, kjøkken, romslig stue med utgang til stor terrasse og uteområdet, 4 soverom, badrom, badrom/vaskerom og trapperom i hovedetasjen.

I kjeller er det gang og 4 boder for oppbevaring, samt loft med lagerrom.

Tilhørende stor, dobbel garasje.

Hjertelig velkommen til visning!

| | |
|------------------------|--------------------|
| Adresse | Øygardsveien 63 |
| Prisantydning | 3 290 000,- + omk. |
| Omkostning | 98 040,- |
| Totalpris | 3 388 040,- |
| BRA-i/BRA Total | 228/284 kvm |
| Eierform | Eiet |
| Byggeår | 1950 |
| Tomt | 4963.5 kvm |
| Soverom | 4 |

Kontaktperson i Exbo

Maiken Skoie
Eiendomsmegler
Telefon: 906 81 815
Mail: ms@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 76 Boligkjøperforsikring
- 78 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 228 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 284 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 kvm. 4 boder, gang

1. etasje

BRA-i: 143 kvm. Entré, 2 ganger., kjøkken, stue, 4 soverom, bad, bad/vaskerom, trapperom

2. etasje

BRA-i: 11 kvm. Lagerrom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 kvm. Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilliggende Carport på 23 kvm er ikke medregnet i arealoversikt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4963.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig, fin og usjenert tomt i landlige og idylliske omgivelser. Tomten er opparbeidet med stor, gruslagt parkeringsplass og tun, romslig hage med plen, hekk, trær og beplantning, samt terrasse.

Her kan man virkelig nyte roen og hyggen i fine omgivelser omkranset av jorder og natur på solrik og lun tomt.

Det er i henhold til matrikkelen usikre grenser, ved oppmåling kan avvik forekomme.

Eiendommen er etablert ved skylddeling 03.10.1964, og det foreligger ikke målebrev iht kommunen.

Beliggenhet

Landlig og idyllisk beliggende enebolig på romslig tomt på Sveinall. Fra eiendommen er det en liten kjøretur unna Laudal med barneskole og barnehage, samt Øyslebø med barneskole, ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk, samt Marnardal togstasjon med avganger til Kristiansand, hvor togturen tar ca 30 min.

Adkomst

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

Selger

Sindre Nordstrøm Tisland

Maria Stefanussen Tisland

Innhold

Innholdsrik, praktisk og fin familiebolig i landlige og idylliske omgivelser.

Boligen inneholder entrè, gang, kjøkken, romslig stue med utgang til stor terrasse og uteområdet, 4 soverom, bad, bad/vaskerom og trapperom i hovedetasjen.

I kjeller er det gang og 4 boder for oppbevaring, samt loft med lagerrom.

Tilhørende stor, dobbel garasje.

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

Tegninger fra byggeår foreligger ikke iht Lindesnes kommune.

Det foreligger godkjente tegninger fra søknad om tilbygg i 1979 foreligger men det er gjort endringer på planløsning i tilbygg som ikke er søkt godkjent/brukendret.

- Et soverom er i dag delt i to i forhold til godkjente tegninger.

- Det som er peisestue, vask, wc og bod på opprinnelige godkjente tegninger er i dag delt inn i bad, bad/vaskerom og et soverom.

Utgangsdør ved bad/vaskerom er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Det foreligger ingen plantegning for kjeller, det vites ikke om dagens planløsning stemmer overens med opprinnelige godkjente tegninger fra byggeår.

Veranda er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Se vedlagte tegninger i fullstendig salgsoppgave.

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

Tilliggende carport er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Info fra Lindesnes kommune:

Ifølge ortofoto er bolig oppført før 1959.

Siden bolig er oppført før bygningslovens virkning av 1965, foreligger det ingen bygningsdokumenter i vårt arkiv.

Eiendommen er etablert ved skylddeling 03.10.1964, og det foreligger ikke målebrev.

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.

Paviljong og lekehytte ønsker vi å la stå igjen.

Trampoline og lekestativ medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Parkering

Rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt - samt i stor, dobbel garasje.

Radonmåling

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

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte

boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

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

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

Selgerne har i dag alarmsystem via Sector Alarm. Ved overtakelse vil brannmeldere, kameraer og dørsensorer bli demontert da dette er sector alarms eiendeler. Evt må ny avtale opprettes på nye eiere ved overtakelse.

ENERGI

Oppvarming

I tilbygg er det etablert varmekabler i gulver i alle rom. Ellers er det varmekabler på badet rom oppe. Vedovn og varmpumpe - 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.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

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 3 290 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

Eiendomsskatt kr. 3 971,-

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

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

Finansiering

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

finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 620, bruksnummer 12 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:

4205/620/12:

28.07.2025 - Dokumentnr: 867055 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:620 Bnr:10

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:620 Bnr:14

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:620 Bnr:25

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:620 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2025 - Dokumentnr: 867055 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:620 Bnr:9

03.10.1884 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheten opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:620 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1320565 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1021 Gnr:20 Bnr:12

30.06.1987 - Dokumentnr: 2927 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:620 Bnr:10

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

28.07.2025 - Dokumentnr: 867055 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:620 Bnr:9

Ferdigattest/bрукstillatelse

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

Privat vei, vann og kloakk.

Avløp: Septiktank fra 1980 i betong plassert nedenfor inngang. Koblet til septiktank og videre overløp til felles ledningsnett sammen med 2 andre naboer. Delt vedlikeholds kostnader.

Vann: Borhull på eiendommen.

Vei: Eiendommen har tinglyst veirett inn til eiendommen og er pliktig å koste vedlikehold og reparasjoner ved veien etter tinglyste avtaler.

Felles kostnad for brøyting av selve veien estimeres til kr 1000 pr sesong ca.

Selger opplyser at tunet kan også brøytes av nabo, normalt har han tatt kr 3000,- pr sesong for dette. Dette må evt avtales direkte med nabo og ingen garanti.

Veien går fra kryss mot Fv4022 ved Melkesvingen til kryss ved trafo, ca. 165 m.

Partene gis veirett til den del av veien hvor de trenger atkomst til eiendommene sine, av den/de som eier grunnen på strekningen.

Veibredde er ca. 3 m bred, pluss arealer til kurveutvidelse, grøfter, stikkrenner og murer.

Ved vedlikehold og reparasjon fordeles kostnader slik:

- Strekningen Melkesvingen - Berget (50%) deles likt mellom 61,63, 65, 67 og 69.

- Strekningen Berget - Hunnerdalen (50%) deles likt mellom 63, 65, 67 og 69.

- Eksempel, opp grusing som koster 10.000 kr.:

o 61,63, 65, 67 og 69 betaler 20% av 5.000 kr hver= 1.000 kr

o 63, 65, 67 og 69 betaler 25% av 5.000 kr hver= 1.250 kr.

Avtale kan fås ved henvendelse til megler.

Ved privat vann og avløp: Kjøper må påberegne at pålegg om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette for dette.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023 avsatt til Spredt boligbebyggelse, Nåværende.

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.

Kommentar konsesjon

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Budgivning

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

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

ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending 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 salgssoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

82 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 290 000,00))

98 040,- (Omkostninger totalt)

3 388 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie
Eiendomsmegler
ms@exbo.no
Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

03.06.2026



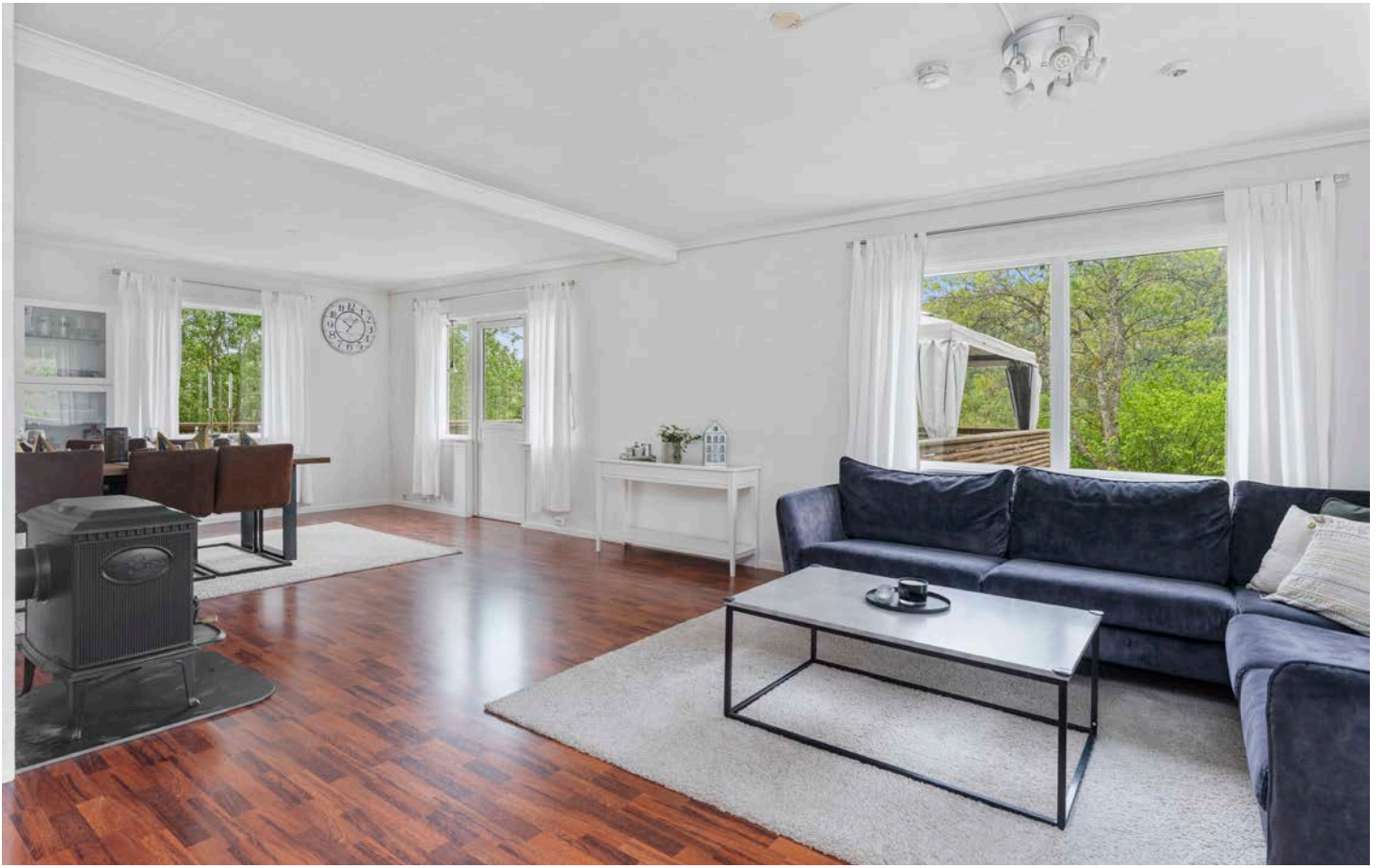




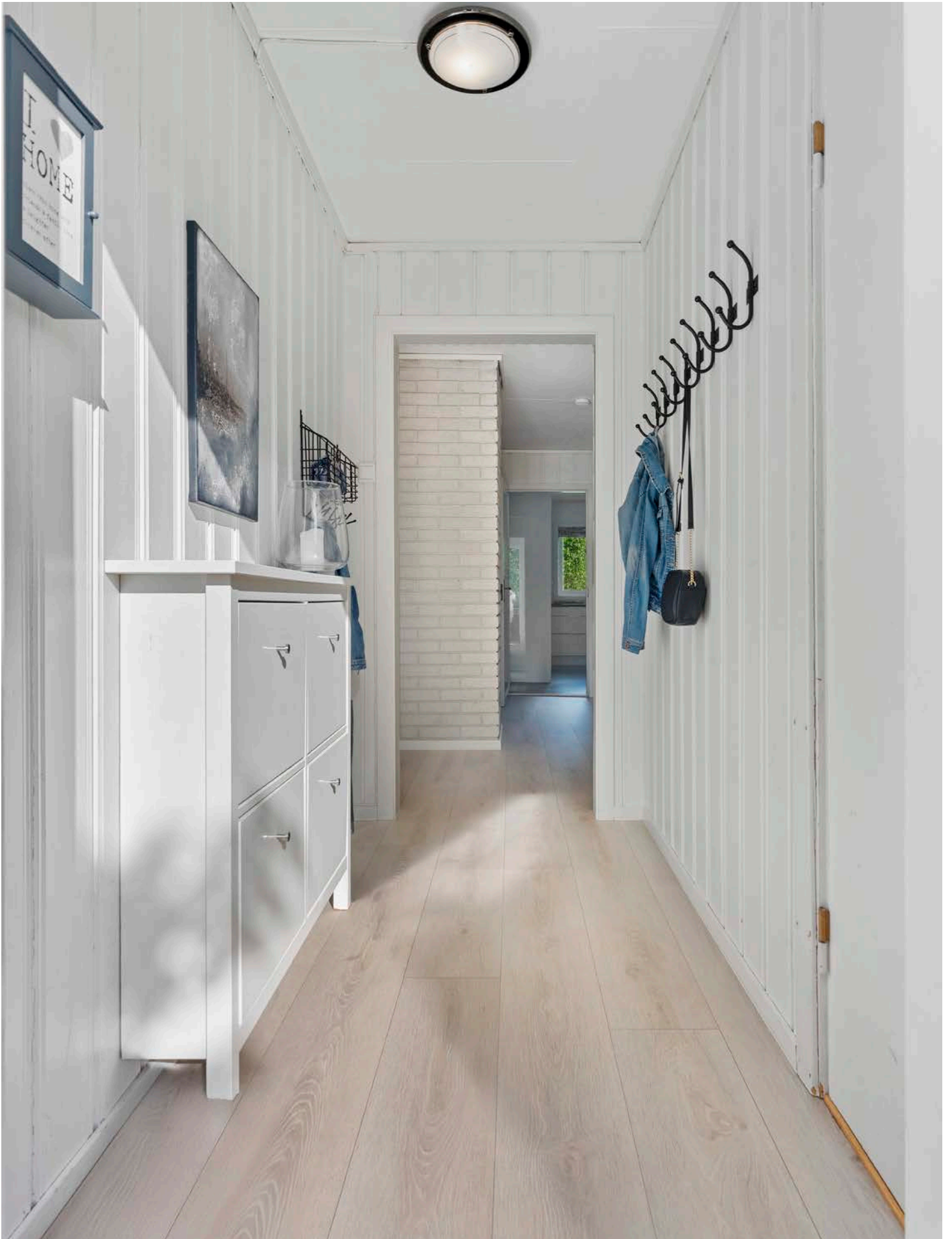


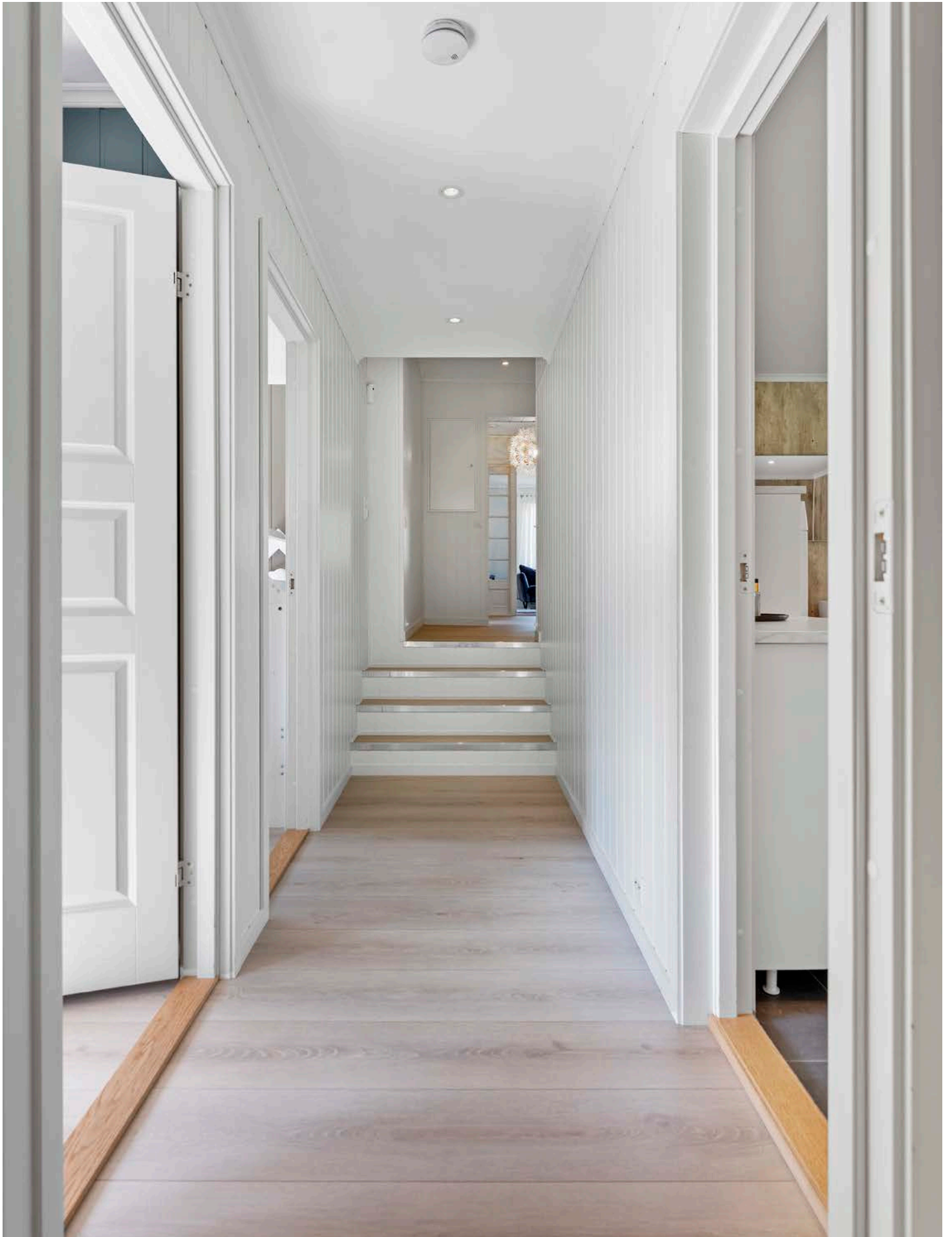




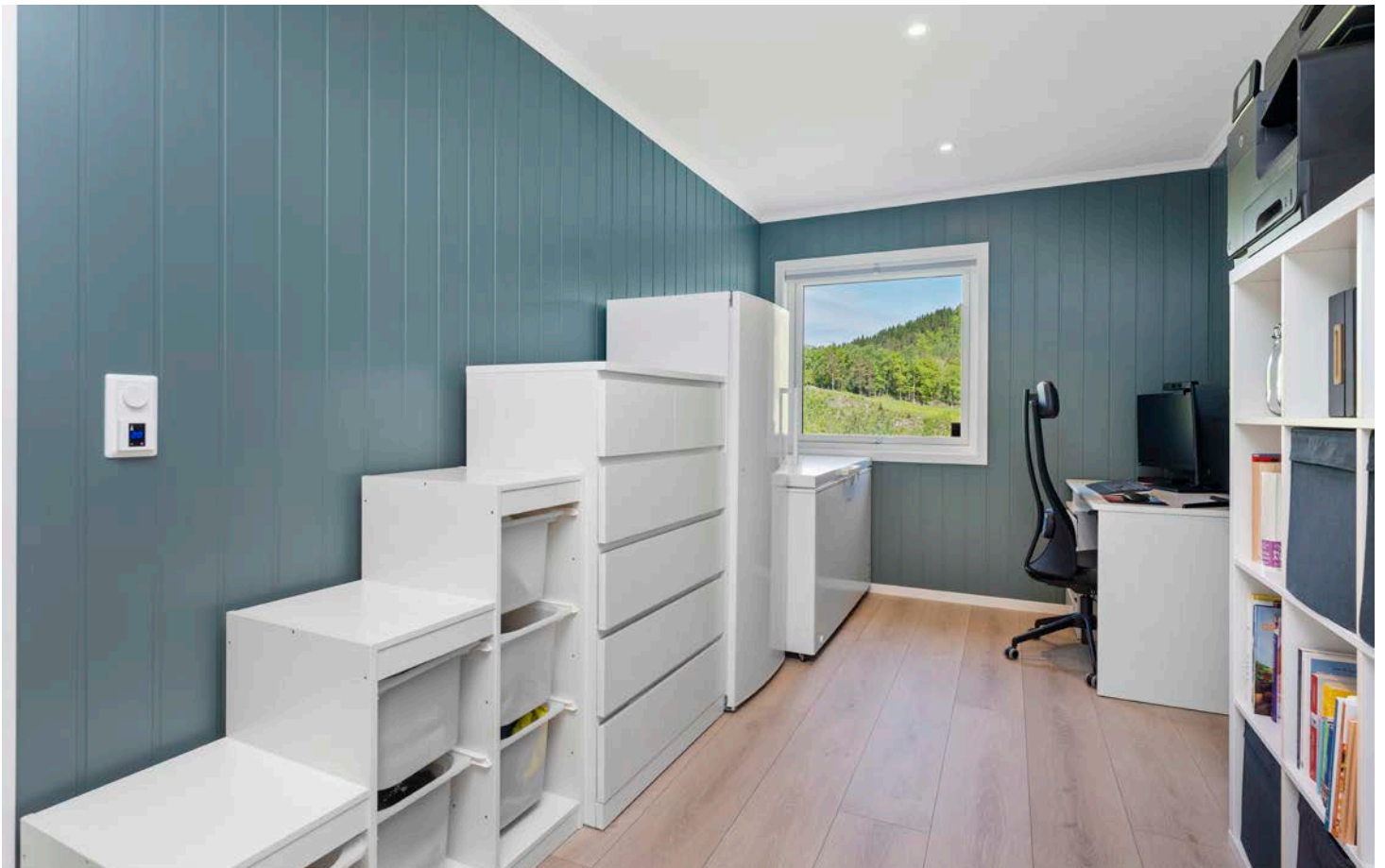


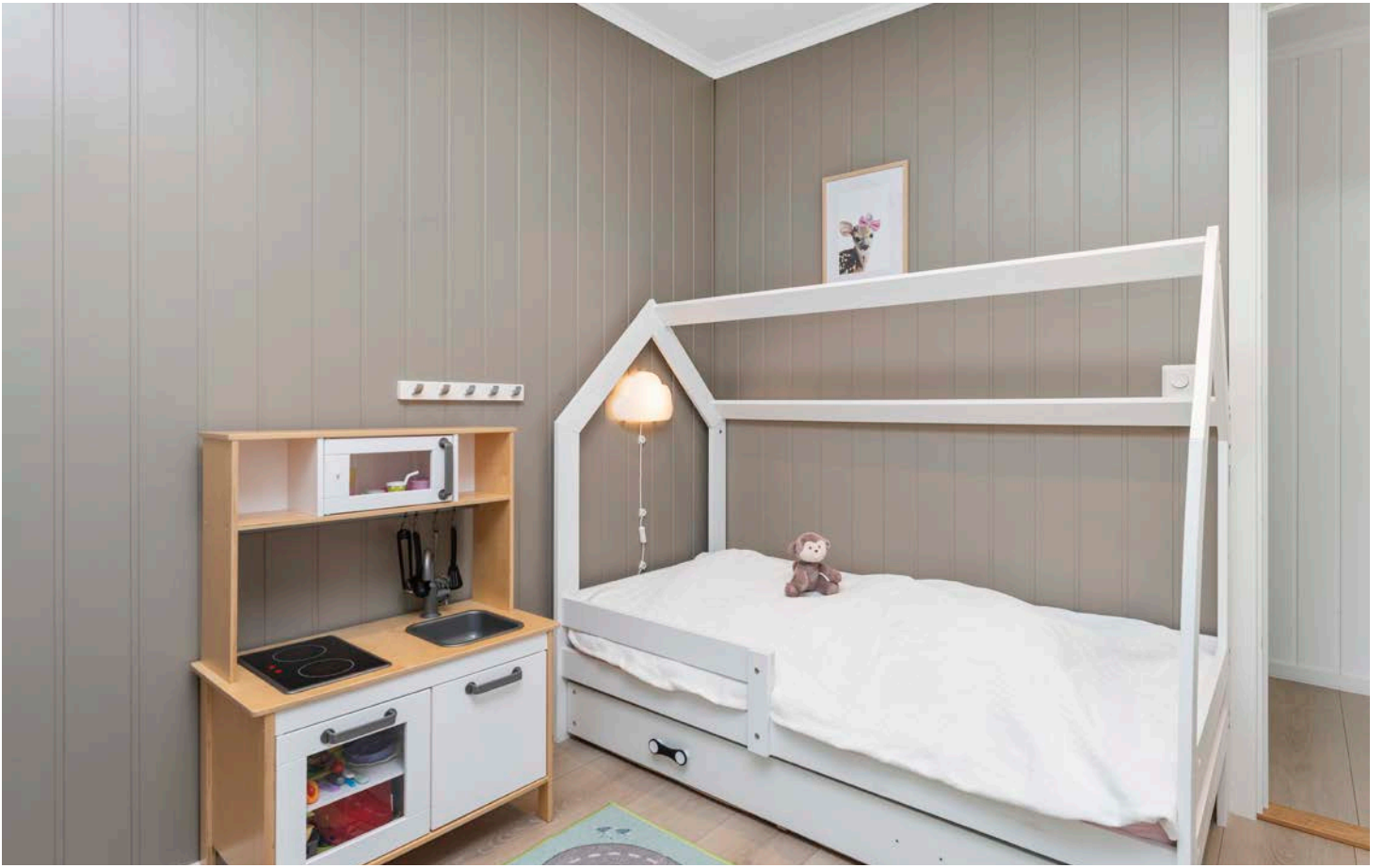




















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------------------------|
| Meglerfirma | |
| EXBO Mandal | |
| Oppdragsnr. | |
| 1003260096 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Maria Stefanussen Tisland | Sindre Nordstrøm Tisland |
| Gateadresse | |
| Øygardsveien 63 | |
| Poststed | Postnr |
| MARNARDAL | 4534 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2014 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 12 |
| Antall måneder | 2 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Sparebank 1 |
| Polise/avtalnr. | 29712575 |

Document reference: 1003260096

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rørlegger arbeid ifb. med renovering av bad og vaskerom |
| Arbeid utført av | Lindland Service |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Det ene badet ble totalrenovert i 2019/2020. Arbeidet er utført av Mur I Sør, Tisland Bygg, Byggfirma Lars Helge Tveiten og Lindland Service |
|-------------|--|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet vannrør, lagt opp nye avløp |
| Arbeid utført av | Lindland Service |

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Råkjeller/ kaldtkjeller med noe salt innslag. Anses som normal kjeller |
|-------------|--|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Før renovering var det tegn til vanninnslag i tak. Dette er ikke lengre et problem, da nytt undertak (duk) og takstein ble etablert i 2017. |
|-------------|---|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | En sprekk i mur ifb. med det ene vinduet i kjeller. Skjevt gulv i gangparti mot bad. |
|-------------|--|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Det ble sett og tatt noen mus i 2019. Ikke sett mus siden. |
|-------------|--|

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet sikringskap til automatsikringer. Installert eget sikringskap i garasje. Ellers oppgradert store deler av det elektriske anlegget i hele boligen. |
| Arbeid utført av | Sør Installasjon AS |

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

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---------------------|
| Beskrivelse | EL kontroll i 2020. |
|-------------|---------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg for en bil er etablert i garasje

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av tak ble utført med hjelp av kompiser som er faglærte snekkere. Byggfirma Lars Helge Tveiten, Tisland Bygg v/ Vegard Tisland og Kenneth Fjeldkjøn. Terrasse ble bygget av Byggfirma Lars Helge Tveiten, Tisland Bygg v/ Vegard Tisland

Arbeid utført av

Byggfirma Lars Helge Tveiten, Tisland Bygg v/ Vegard Tisland & Kenneth Fjeldkjøn

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Plan om endring av tomtegrense. Dette har lenge vært en sak mellom oss og nabo eiendom, da kartverket har vist feil forhold til faktisk grense. Dette blir det orden på før salg, og tomtestørrelse ender på ca 5 mål.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har hatt en muntlig avtale om forvaltning av jordstykke. Den kan videreføres med samme bonde om ny eier ønsker det. Ellers er det opprettet et veilag sammen med grensende eiendommer som ivaretar likestilling ifb. med vedlikeholdskostnader som eks. grusing.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1003260096

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------------------|--|----------------------------|--|
| Maria Stefanussen Tisland | 0948e63f13e2605fb82a8 382ffb2dee457a658ec | 17.05.2026 20:25:30 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------------|--|----------------------------|--|
| Sindre Nordstrøm Tisland | 6401bbe0f3c41bdeef14d8 9f2362b3406c77d3b8 | 17.05.2026 19:39:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1003260096

- 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

📍 Øygardsveien 63, 4534 MARNARDAL

📖 LINDESNES kommune

gnr. 620, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 20835-2048

Referansenummer: XA8786

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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

Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstingeniør
leif@lindesnestakst.no
412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i ett spredt boligområde i Øygardsveien like ved Laudal i Lindesnes kommune

Ligger usjenert til etablert med dobbel garasje og med tilliggende Carport.

Boligen er bygget i 1950 og med tilbygg etablert i 1980. Stor renovering av tilbygg foretatt i 2019 med 3 soverom og stort bad/vaskerom.

Innholdsrik bolig med stor stue, 4 soverom og 2 bad. Stor kjeller med gode lagringsplasser.

HMS:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom.
- Flere vinduer er fra 1980 tallet.
- Det mangler ventilering i flere soverom
- Deler av utvendige overflater er fra byggeåret.
- Utvendige avløpsnett er fra 1980.

Avvik TG3:

- Det er høydeavvik på etasjeskille.
- Kjellervinduer med enkle glass må skiftes.
- Rom under terreng/ drenering har avvik.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Usjenert eiendom med stor hage og gode parkeringsmuligheter.
- Stor veranda.
- 4 soverom
- 2 bad.
- Stor garasje/Carport.
- Nytt kjøkken i 2015.
- Nytt taktekke i 2017.
- Stor renovering av tilbygg i 2019 med flere nye vinduer og nytt bad.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger fra byggeår foreligger ikke.

Tegninger fra søknad om tilbygg i 1980 foreligger og det er en del endringer på planløsning i tilbygg. Endringer er foretatt i 2019

ved totalrenovering av tilbygget innvendig. Utgangsdør ved bad/vaskerom er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Det foreligger ingen plantegning for kjeller.

Veranda er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

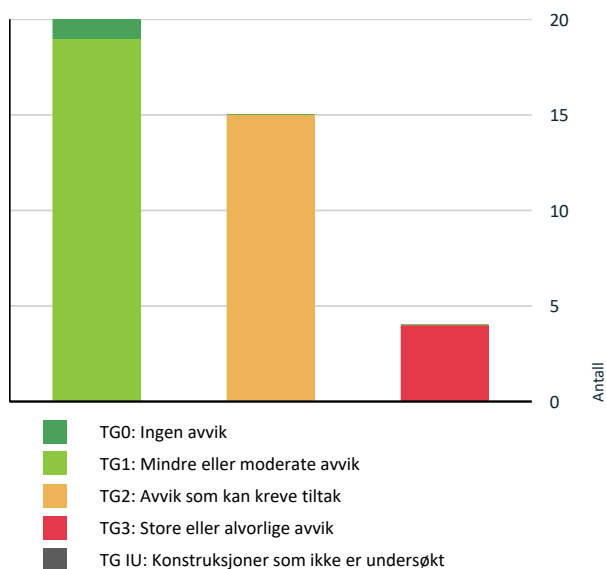
Garasje

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

Tilliggende Carport er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

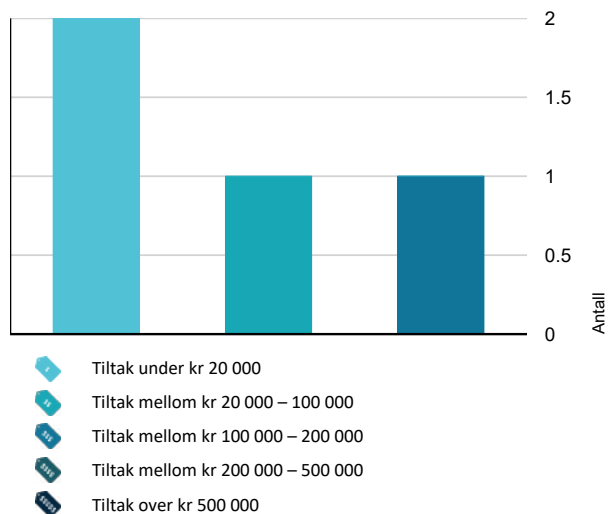
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten inneholder komplet tilstandsvurdering av bolig liggende ved Øygardsveien i Laudal i Lindesnes kommune. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom.

Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.

Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.

Rapporten baserer seg på bakgrunn av befarings samt kommunale opplysninger.

Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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




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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 1980 | Tilbygg | Tilbygg. |
| 2015 | Modernisering | Nytt kjøkken |
| 2017 | Modernisering | Nytt taktekke samt ny verandadør. |
| 2019 | Modernisering | Hele tilbygg fra 1980 totalrenovert innvendig samt nye vinduer og terrassedør. |
| 2018 | Modernisering | Nytt borehull. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

Taktekke med betongtakstein og undertak av takbord og papp.

Overflater er fra 2017.

Ved inspeksjon på krypeloft er det ok overflater. Enkelte misfarginger på takbord er påvist men er fra før nytt taktekke.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og pipehatt. Taknedløp ledes til terreng.

Stigetrinn for feier er montert men det mangler snøfangere på taket.

Overflater er nye i 2017 ved skifte av taktekke.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår/tilbyggsår med vindtetting og malt liggende trekledning.
Deler av kledning har lufting bak kledning men kledning fra byggeår/tilbyggsår mangler lufting i nedre del av kledning.
Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene og ser ok ut på sjekkpunkter.
Eier opplyser at enkelte partier med kledning er skiftet de siste årene.
Eier opplyser forøvrig også at yttervegg i hovedsoverom er ikke isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det vil være naturlig å etablere lufting bak nedre del av kledning ved skifte av hele vegger.
Etterbehandle kledning jevnlig for lengst mulig levetid.
Etterisolere enkelte yttervegger ved behov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon med takbord og papp.
Ved inspeksjon på krypeloft er det påvist noe misfarging på undertak men ingen direkte fuktskader.
Er antatt fra før skifte av taktekke.
Det er etablert luftespalte/ hull i gesimser og dette gir god luftgjennomstrømning på krypeloftet.
Det er ikke påvist svekkelser i i konstruksjonen på synlige plasser.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer fra byggeåret på hovedhuset.
Vinduer i nyere tilbygg og soverom og bad i eldre del av bolig er nye i 2020.
Vindu bad er i PVC fra 2020.
Vinduer i stue og kjøkken er ca. 40-50 år.
2 vinduer i kjeller er med 2 lags glass fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer fra 1980 tallet har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå.
Vinduer har ikke samme tetthet som nyere vinduer og kald trekk kan oppstå.
Ett vindu i stue er sprekt .

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som glass og hengsler plutselig kan oppstå og det kan ikke utelukkes utskiftinger av en eller flere vinduer eldre de neste årene.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med enkelt glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Vinduer i kjeller med enkelt glass må påberegnes å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kjellervinduer bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør og terrassedører i tre.

Alle dører er nyere og ok med normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre med trekkverk.

Eier opplyser at veranda er i sin helhet ny i 2021 og er bygget med Royalimpregnert materiale på overflater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp opp til inngang.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver med laminat og tepper.

Vegger med trepanel og panelplater.

Tilstandsrapport

Himlinger med malte himling eller panel.

Overflater er jevnlig fornyet og vedlikeholdt gjennom årene.
Hele tilbygg samt deler av eldre del er fornyet i 2019/2020.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med undergulv av spon/furubord.

Gulv på grunn med betongstøpt plate. Hele tilbygget er i 2019 fylt med pukk, isolasjon og støpt dekke.

Ved punktsjekk av høyder er det påvist vesentlige avvik i gang ved kjøkken og det er målt opp mot

42 mm avvik på kort avstand.

Stuedel har høydeavvik på opp mot 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

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.

Ved oppussing så kan det vurderes med oppretting i gang.

Kostnadsestimat settes da det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe uten innerrør og med eldre vedovn i kjeller samt oven i stue.

Sotluke i kjeller.

Vedovn i kjeller har ikke vært i bruk på mange år.

Vedovn i stue av ukjent alder.

Mursteinspiper uten innerrør er risikosoner for brann og alle sider må være synlig for inspeksjon og må jevnlig sjekkes for sprekker eller andre avvik.

Det er observert enkelte småsprekker i pipeløp i kjeller.

Eier opplyser at det nylig har vært feiertilsyn uten påviste avvik.

Det anbefales i slike tilfeller å jevnlig kontakte stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning av pipe og ildsteder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Inspisere pipeløp jevnlig og det kan ikke utelukkes piperehabilitering den neste tiden.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med flere boder.

Ett rom er innredet med innføring og plater på vegg.

Det er foretatt hulltaking 2 plasser i vegg i rom med innforede vegger og det er påvist råteskader i bunnsvill og forhøyet fukt på 23 % .

Det er saltutslag på grunnmurer flere plasser i kjeller men ikke direkte fuktinnsig.

Eier har etter befaring fjernet alle trevegger i rommet og det er synlige misfarginger i overgang vegg/ gulv og dette tyder på økt fuktbelastning i området.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist råteskader i svill i trevegg i ett rom som i ettertid er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Post "rom under terreng" henger tett sammen med utvendig drenering og les dreneringspost for kostnadsestimat .

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper fra byggeår til loft og kjeller.

Trapper er bratt og smal og må sees som lofts/kjellertrapp uten boligstandard.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapper må sees som enkle trapper uten boligstandard.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte lettdører .

Dører i tilbygg er nye i 2019.

Andre dører er eldre og med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører har oppnådd en alder hvor skader/svekkelser plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak men skader/slitasje/alderssvekkelser kan sørge for behov for utskifting av enkelte eldre dører de neste årene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv og vegger.
Ukjent alder men antatt 15-25 år.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger samt malt innvendig himling.
Det er ikke påvist sprekker eller misfarginger i fliser eller fuger.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert inne i dusjnisse. Vindu i PVC men foringer og listverk er i tre.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Skifte ut treverk med egnet materiale for våtsoner.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Det er fall inne i dusjsone med 22 mm fra topp flis ved dusjdør til topp sluk. Ok løsning.

Valgt løsning med tett dusjdør hindrer eventuelle lekkasjevann fra andre installasjoner på badet å komme til sluk.

Det er fall fra servant og WC til dør til baderom på 25 mm og eventuelt lekkasjevann fra disse installasjoner vil renne ut av dør og til tiliggende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Eventuelt lekkasjevann fra servant eller toalett vil renne ut av dør og til tiliggende rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Installer Waterguard for varsling av eventuelle lekkasjer i installasjoner eller lage forskriftsmessig fall på gulvet samt tilgang til sluk for hele baderommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk etablert i dusjnisse men ukjent tettesjikt.
Ved inspeksjon i sluk er det ikke påvist tettesjikt men kan være skjult bak fliselim.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon om mulig for valgt løsning for tettesjikt.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, dusjvegger samt toalett.
Installasjoner er av ukjent alder men ifølge eier er toalett ny i 2019.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig lufting via vindu. Ingen tilluftsordning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god luftgjennomstrømning.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i kjøkken bak dusjone uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet.
Målt fuktprosent på 11 % som er tilfredsstillende.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv og vegg.
Badet er nytt i 2019 med dokumentert utførelse av tettesjikt via Mur i Sør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg samt malt innvendig himling.

Årstall: 2019

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkantflis mot baderomspanel.
Det er fall fra dørterskel til sluk på 25 mm.
Store deler av gulvet er tilnærmet flatt.
Det er nedsenket nisje under badekar på 12 mm samt fall i nisjen på 13 mm.
Fuget oppkant ved dør på 15 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membranmansjett bak klemring.
Tettesjikt er utført av Mur i Sør AS og det foreligger dokumentasjon fra eier.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbel servant med underskap, vegghengt toalett samt badekar. Opplegg for vaskemaskin er etablert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg samt tilluft via dørterskel.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har ingen direkte vannsølsjoner da det er installert badekar.

Tilstandsrapport

Badet er kun 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførelser av våtromsarbeider. Ved bruk av fuktindikator på utsatte plasser er det ikke påvist forhøyede verdier og det er ingen andre symptomer som tilsier fuktproblematikk i utsatte soner.

Anser hulltaking for uhensiktmessig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning med laminat benkeplate.

Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet er ifølge eier nytt i 2015.

Det anbefales generelt å etablere Waterguard rundt benkeskap/oppvaskmaskin for varsling om eventuelle lekkasjer.

Dette er forøvrig ingen krav ref. installasjonsår.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg/gesims.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system som vannforsyning. Samling av rør i bod i kjeller med avrenning til sluk.

Rør i Rør anleg ger nytt i 2019 ved totalreovering av tilbygg.

En ledning fra taket opp til toalett er i kobber og er eldre. Er ca 0,5 meter lang og det kan bli aktuelt med utskifting her den neste tiden.

Stoppekran etablert i kjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra 2019.

Stakemuligheter via toaletter og stakeluke i kjeller.

En liten rørstubb mot toalett er i eldre solirør og det kan komme behov for utskifting her. Gjelder

rørstubb på 40 cm.

Lufting antatt over tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventil i soverom tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2015 etablert i stue. Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt informasjon om defekter eller avvik på varmpumpe.

Årstell: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumper har en gjennomsnittlig levetid på ca. 16 år

Konsekvens/tiltak

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

Foreta service på pumpe ca annethvert år.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS tank fra 2014 på ca. 200 liter plassert i kjeller

Årstell: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 fra byggeåret med stor oppgradering ved renovering av tilbygg i 2019.

Skap plassert i gang med god kursoversikt.

Anlegget er utført av Sias AS i 2019 og det foreligger samsvarserklæringer.

El-tilsyn er i følge eier utført i forbindelse med ferdigstillelse av renovering i 2019 uten påviste avvik.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig 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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja SIAS AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

SIAS As med totalreovering av tilbygg.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kjeller med delvis tilbakefylte vegger i hoveddel av boligen.

Det er påvist saltutslag på vegger i kjeller og hulltaking i trevegger i kjeller viser råteskader i sviller.

Tilstandsrapport

Dog er sviller nokså tørre på befaringsdagen med fuktinnhold på 23 % i sviller på sjekkpunkter. Eier har etter befaring fjernet trevegger i kjeller og det er påvist misfarginger på grunnmursvegger. Det er ikke påvist knotteplast på utvendige grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Drenering er fra byggeår eller fraværende med svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Lede vekk taknedløp fra grunnmur.

Skifte ut drenering etter behov.

Ta kontakt med entreprenør for befaring og pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer i betongblokker fra 1980 ved tilbygg.
Hovedhus med betongmurer.
Enkelte småsprekker er observert men ingen større setningssprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Fug sprekker og overvåk sprekker jevnlig for å ha kontroll på eventuelle utviklinger av sprekkenes.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendom med skrånende terreng rundt boligen.
Naturlig avrenninger på eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannledninger er nye i 2018 ved etablering av nytt borehull. Vannledning av plast.
Vannkvalitet er ifølge eier sjekket og med godkjent kvalitet.

Avløpsnett er i følge eier antatt fra 1980 ved etablert tilbygg. Avløpsnett i PVC.

Tilstandsrapport

Koblet til septiktank og videre overløp til felles ledningsnett sammen med 2 andre naboer.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig avløpsnett har en forventet levetid på 40-80 år.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank fra 1980 i betong plassert nedenfor inngang.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig fra 1950 med tilbygg i 1980. Følgende avvik HMS:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Mangler rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1981

Kommentar

Omsøkt i 1981

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Garasje med støpt betonggulv med grunnmursoppkant mot bindingsverk i tre.

Stående trekledning uten vindtetting.

Valmet takkonstruksjon med betongtakstein.

2 Treporter med automatisk åpner på en port.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

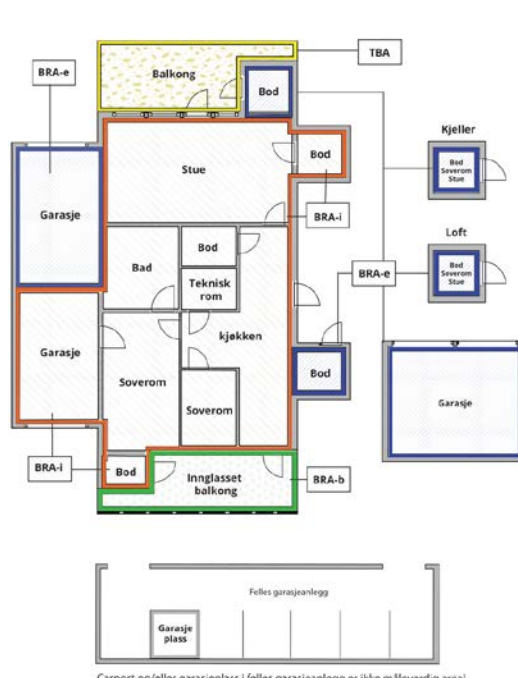
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjelegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje 1 | 143 | | | 143 | 42 | | 143 |
| Kjeller | 74 | | | 74 | | 6 | 80 |
| Loft | 11 | | | 11 | | 6 | 17 |
| SUM | 228 | | | | 42 | 12 | 240 |
| SUM BRA | 228 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Entré, 2 ganger., kjøkken, stue, 4 soverom, bad, bad/vaskerom, trapperom | | |
| Kjeller | 4 boder, gang | | |
| Loft | Lagerrom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra byggeår foreligger ikke.

Tegninger fra søknad om tilbygg i 1980 foreligger og det er en del endringer på planløsning i tilbygg. Endringer er foretatt i 2019

ved totalreovering av tilbygget innvendig. Utgangsdør ved bad/vaskerom er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Det foreligger ingen plantegning for kjeller.

Veranda er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Les videre i rapport.

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 56 | | 56 | |
| SUM | | 56 | | | |
| SUM BRA | 56 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Tilliggende Carport på 23 kvm er ikke medregnet i arealoversikt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilliggende Carport er ikke inntegnet på mottatte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Carport er ikke inntegnet på tegninger mottatt fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------|--------------|
| 15.5.2026 | Leif Arne Vinsjevik | Takstingenør |
| | Maria Stefanussen Tisland | Kunde |
| | Sindre Nordstrøm Tisland | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 4205 LINDESNES | 620 | 12 | | 0 | 4963 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Øygardsveien 63

Hjemmelshaver

Tisland Maria Stefanussen, Tisland Sindre
Nordstrøm

Kommentar

Oppdatert Matrikkel 2026.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Øygardsveien ved Laudal i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate og via private stikkveier.

Tilknytning vann

Borehull.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløpsvann til felles anlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Skrånende eiendom opparbeidet med innkjørsel, garasje og hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | OK | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | OK | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 21.05.2026 | |
| 2 | 29.05.2026 | |
| 3 | 03.06.2026 | |

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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperran 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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](#)

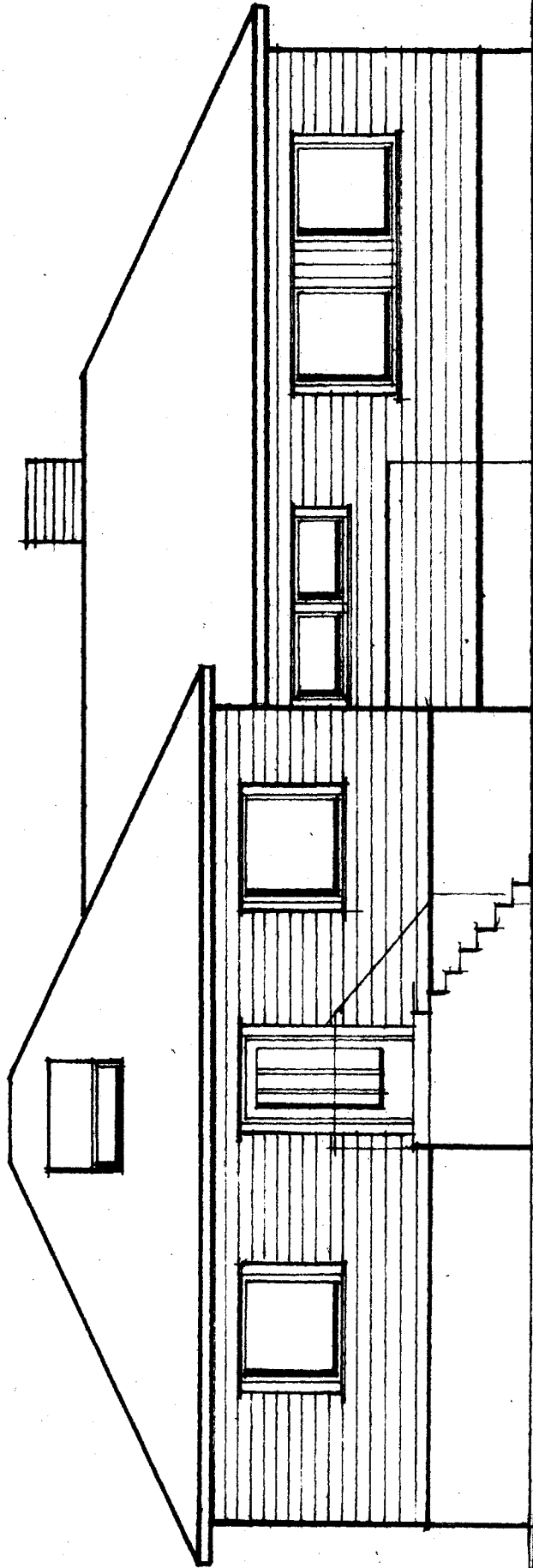
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/XA8786>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

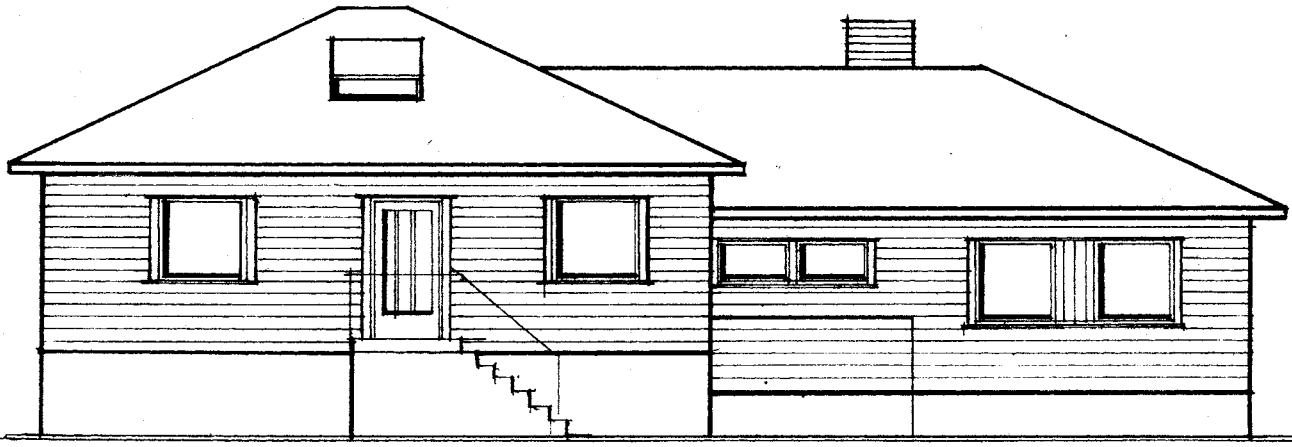
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



105600

Facade Det

| | | | |
|---------------------|------|--------------|---|
| Project | 1/50 | Fig. | 4 |
| | | Trm. | |
| Author | | Ernsting nr: | |
| You should Skotland | | S. Sagen | |
| Tilbygg | | Ernsting nr: | |
| Svein Landel | | | |



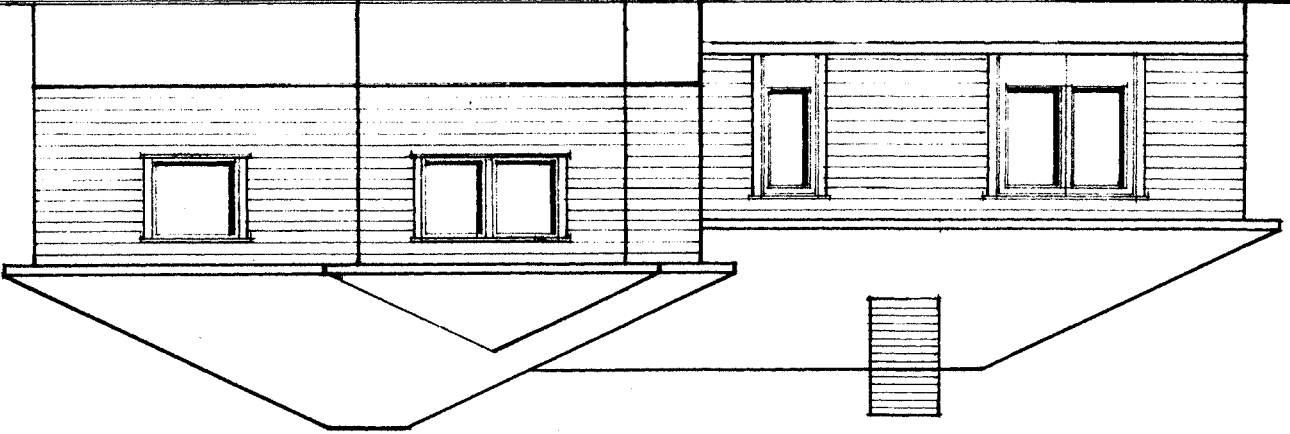
Facade Det

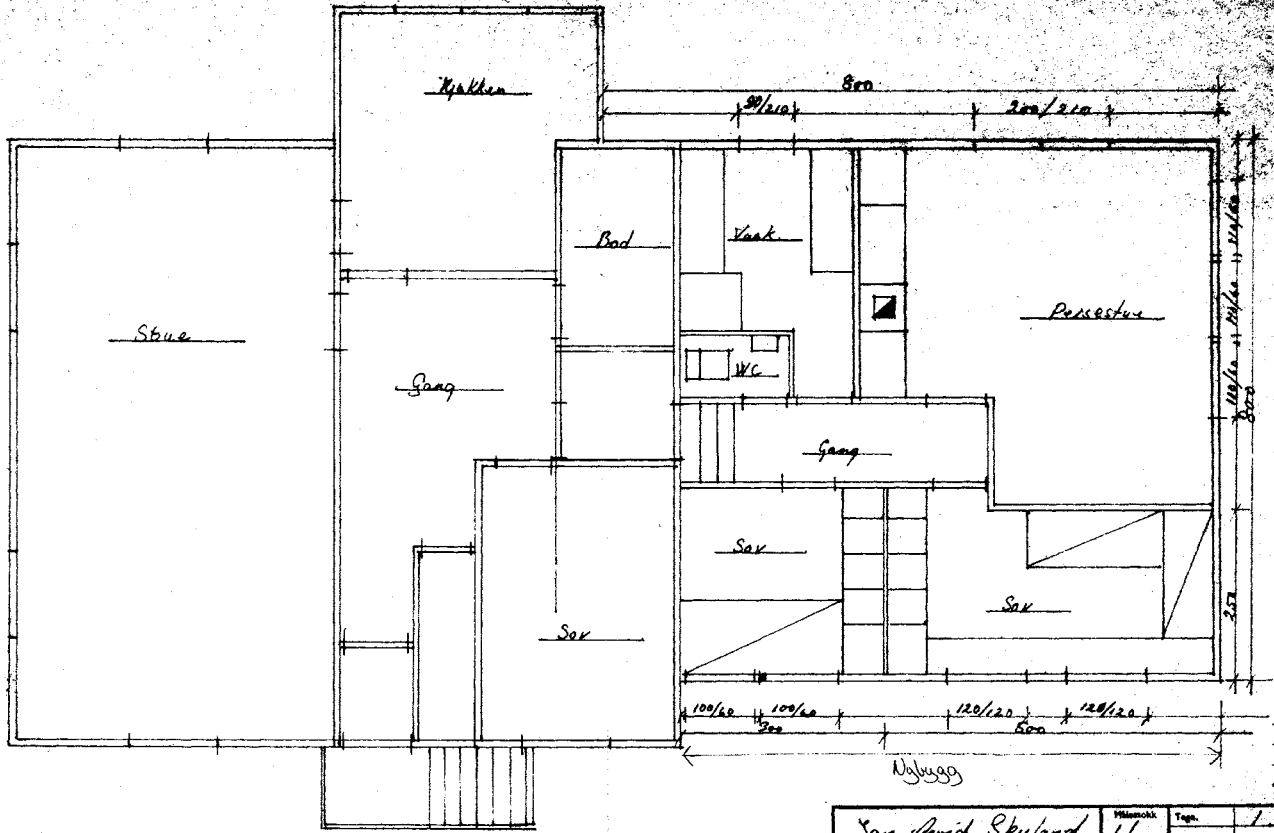
← Nylbygg →

| | | | | |
|-------------------|----------------|------|----------------|---|
| Jan Arvid Skaland | Målestokk | 1/50 | Page | 4 |
| Tilbygg | | | Trac. | |
| | | | Kr. | |
| Sveinud Landet | Eresaning for: | | Roggen | |
| | Sveinud Landet | | Sveinud Landet | |

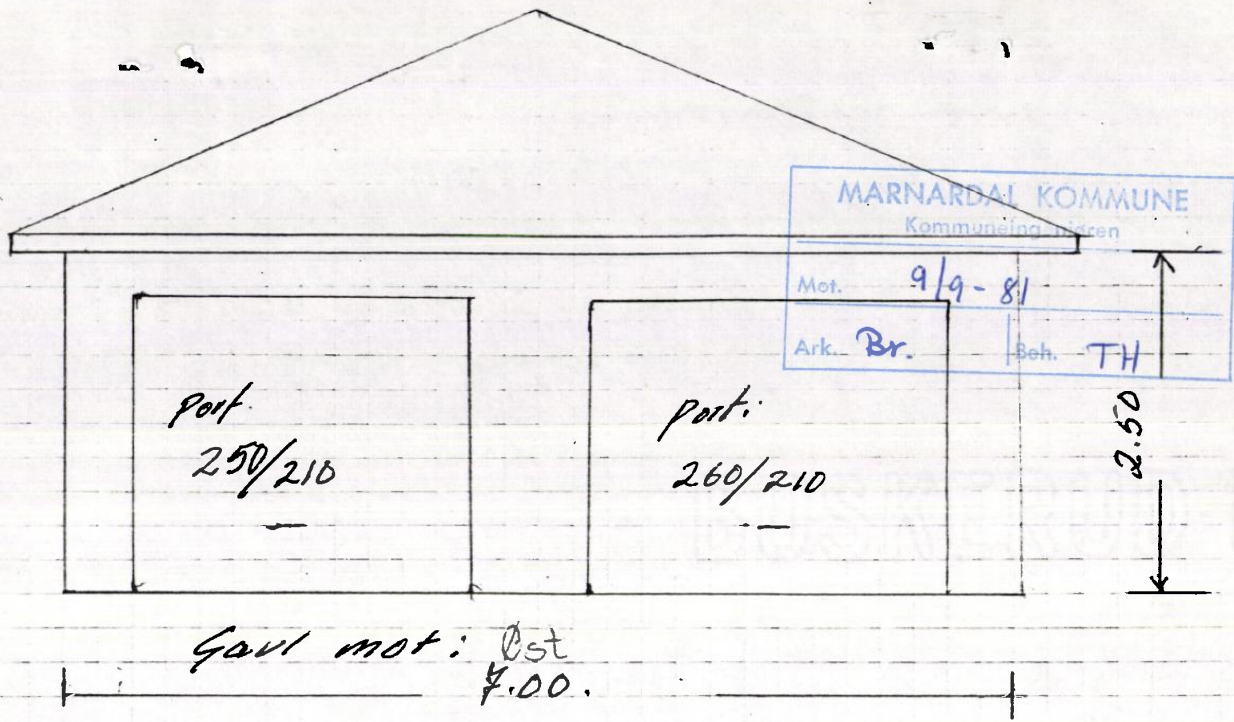
| | | | |
|------------------|--|------------------------------------|--|
| Project No: 08 | | Project Name: St. Michael's School | |
| Drawing No: 1/50 | | Date: 11/11/11 | |
| Scale: 1/50 | | Author: J. J. [unclear] | |
| Sheet No: 3 | | Total Sheets: 3 | |

→ *Walls* ←
Facade West

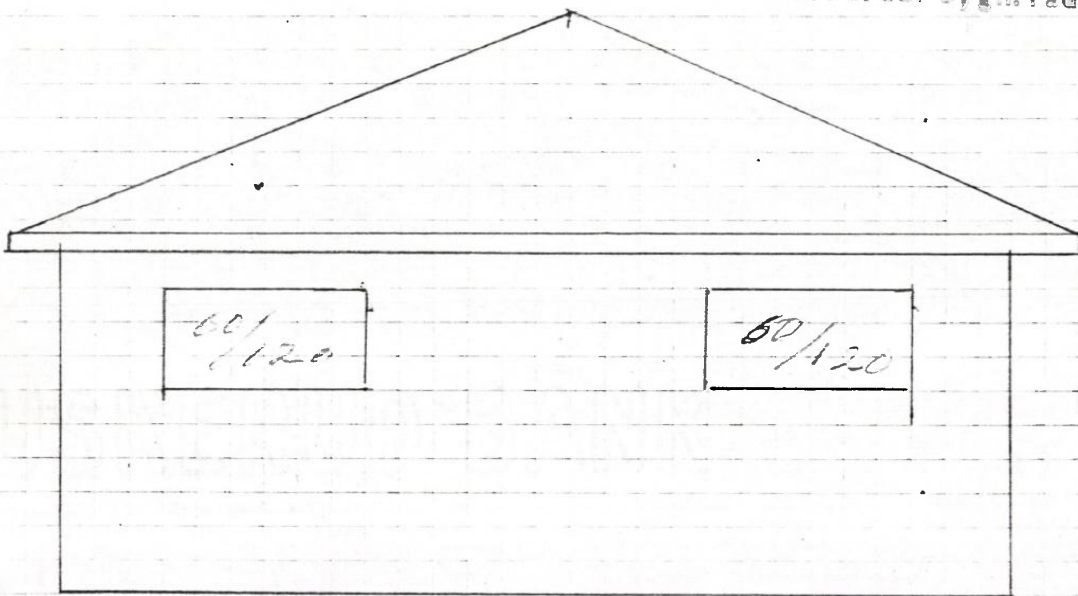




| | | | | |
|-----------------------------------|-------------|------|-------|---|
| Søren David Skuland Tilbygning | Målestokk | 1/50 | Tegn. | 1 |
| | Erving for: | | Titt. | |
| Svein Landal | | | Sk. | |



Sak nr. 153/81
Godkjennes på bet.
Marnardal bygn. råd

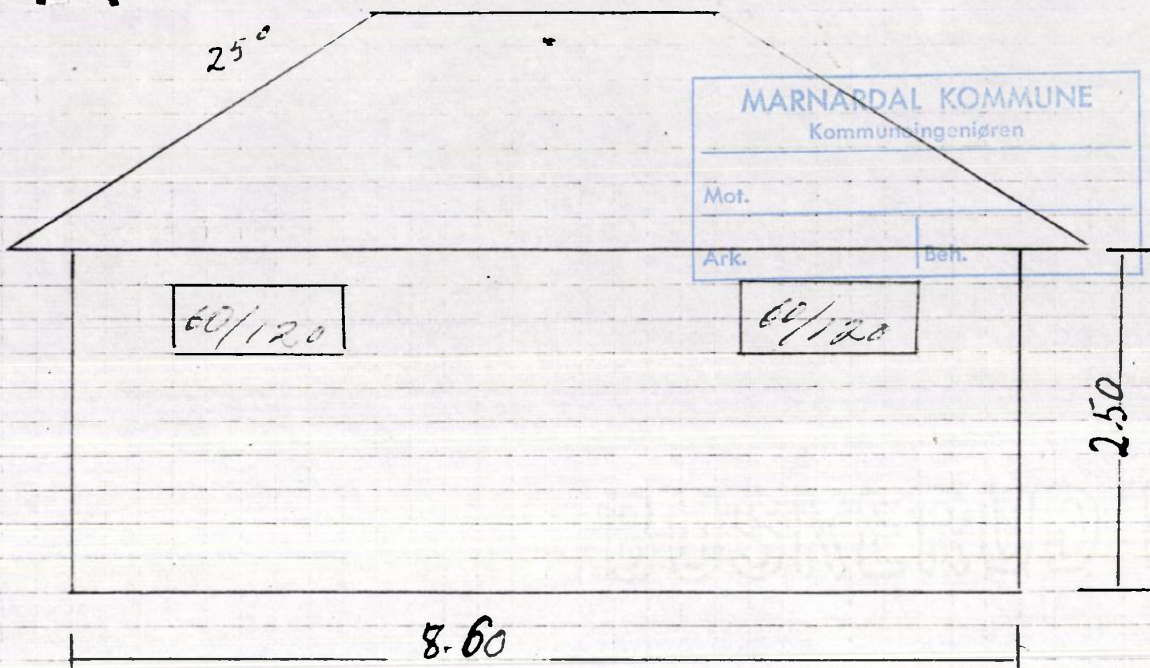


Gavl mot: vest.

Lagerbygg for Jon Arvid Skudland,
Sveinall.

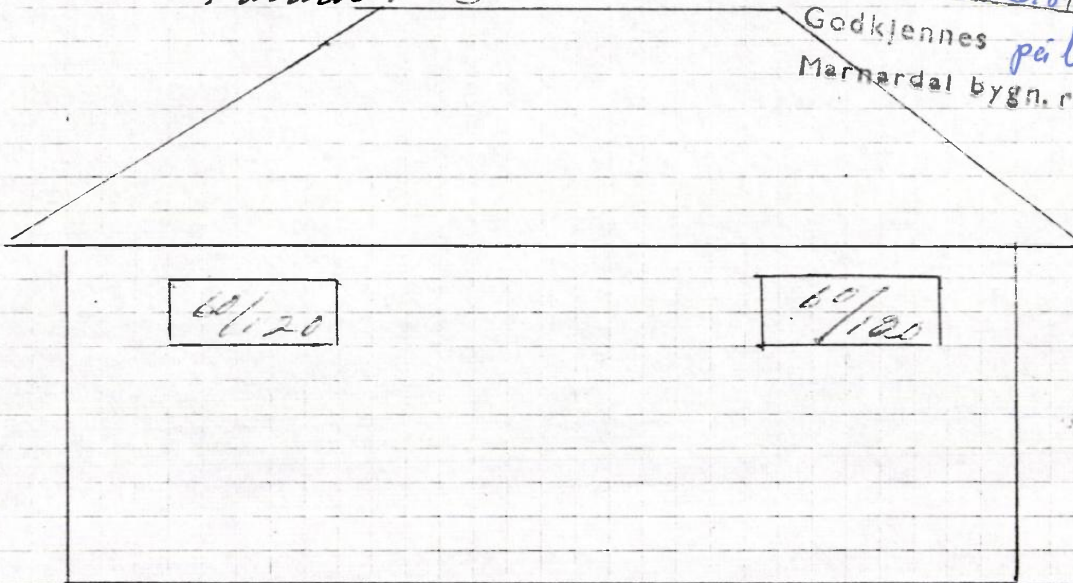
Est. 87.

Lagerbygg for Jan Arvid Skutland.
Sveinalli.



Fasade: syd

Sak nr. 153/81
Godkjennes på bet.
Marnardal bygn. råd



Fasade: nord

5.6.87.



Megleropplysninger - Manglende dokumentasjon

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

| | | | | | | | |
|----------|--|------|-----------|------|--|------|--|
| Gnr: | 620 | Bnr: | 12 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Øygardsveien 63, 4534 MARNARDAL | | | | | | |

| Følgende dokumentasjon mangler i vårt arkiv: | |
|---|-------------------------------------|
| Byggesaksdokumenter | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Seksjonering | <input type="checkbox"/> |
| Utslippstillatelse | <input type="checkbox"/> |
| Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest | <input type="checkbox"/> |
| Målebrev | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Annet | <input type="checkbox"/> |

Kommentar fra kommunen:

- Ifølge ortofoto er bolig oppført før 1959
- Siden bolig er oppført før bygningslovens virkning av 1965, foreligger det ingen bygningsdokumenter i vårt arkiv
- Eiendommen er etablert ved skylddeling 03.10.1964, og det foreligger ikke målebrev. Ta kontakt med Statens kartverk om kopi av skylddelingspapirer for eiendommen

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



Lindesnes kommune

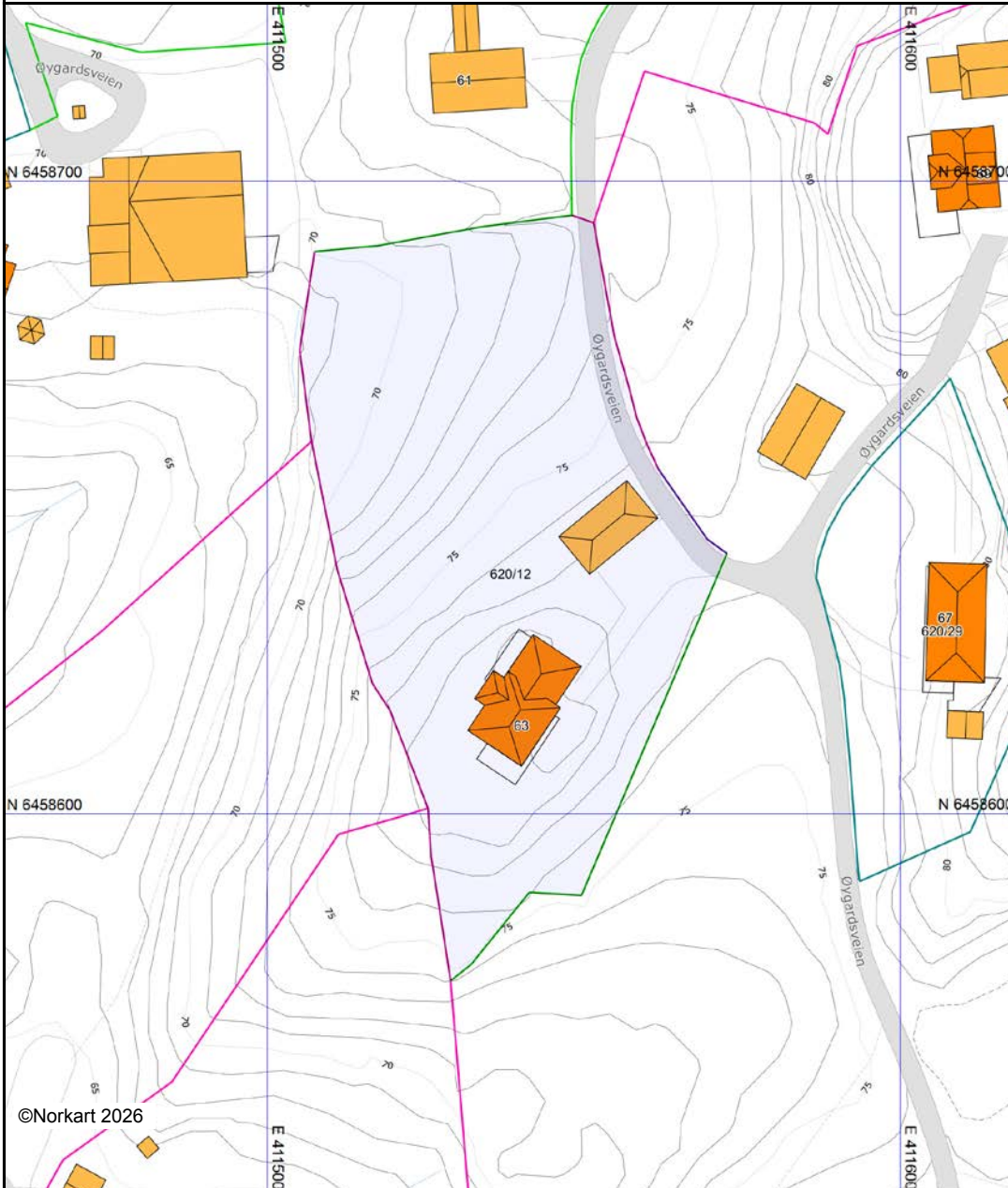
Grunnkart

Eiendom: 620/12
Adresse: Øygardsveien 63
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

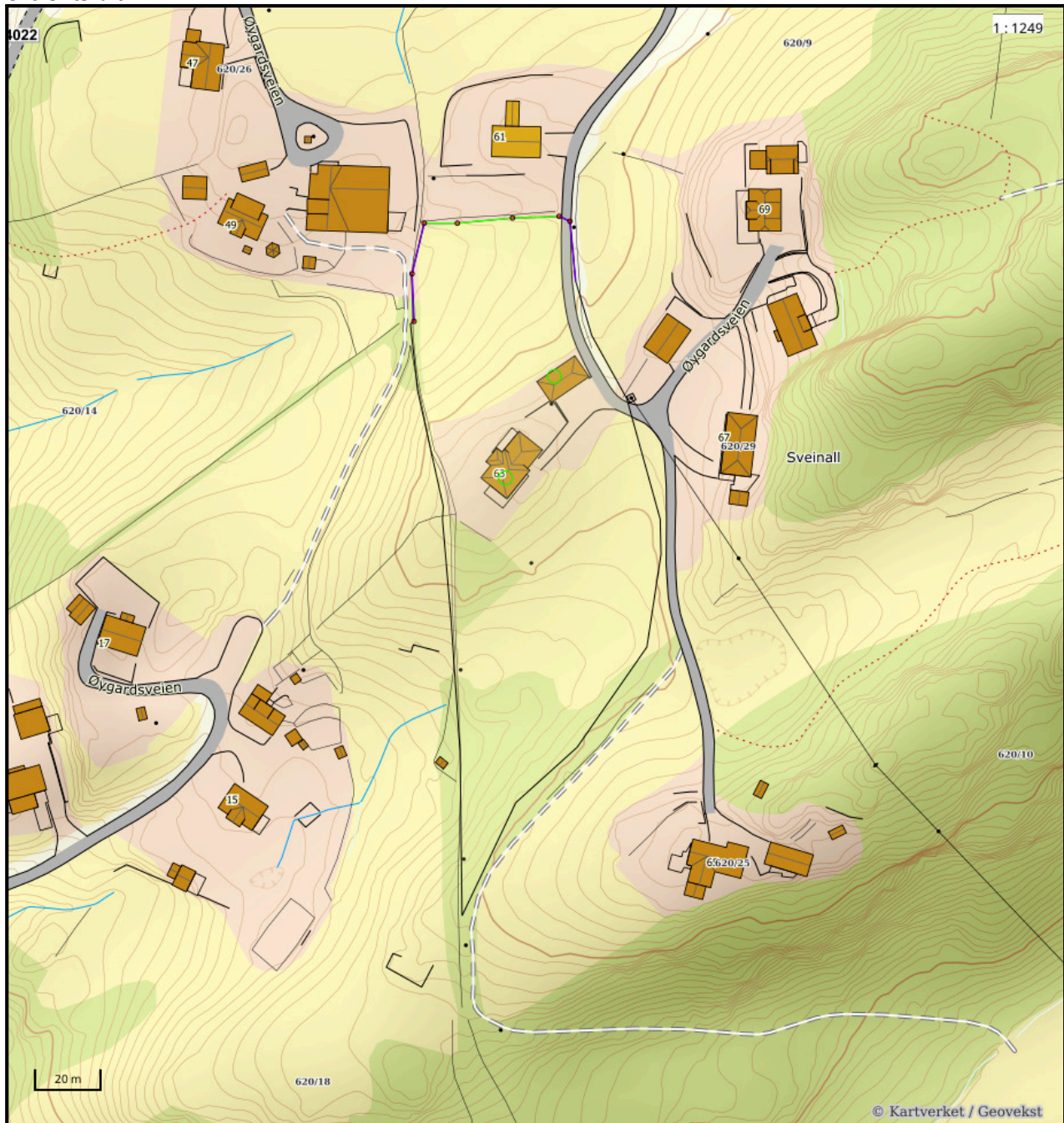


©Norkart 2026

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

Matrikelkart Oversiktskart

Kommune Lindesnes KNR 4205 - GNR 620 / BNR 12 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

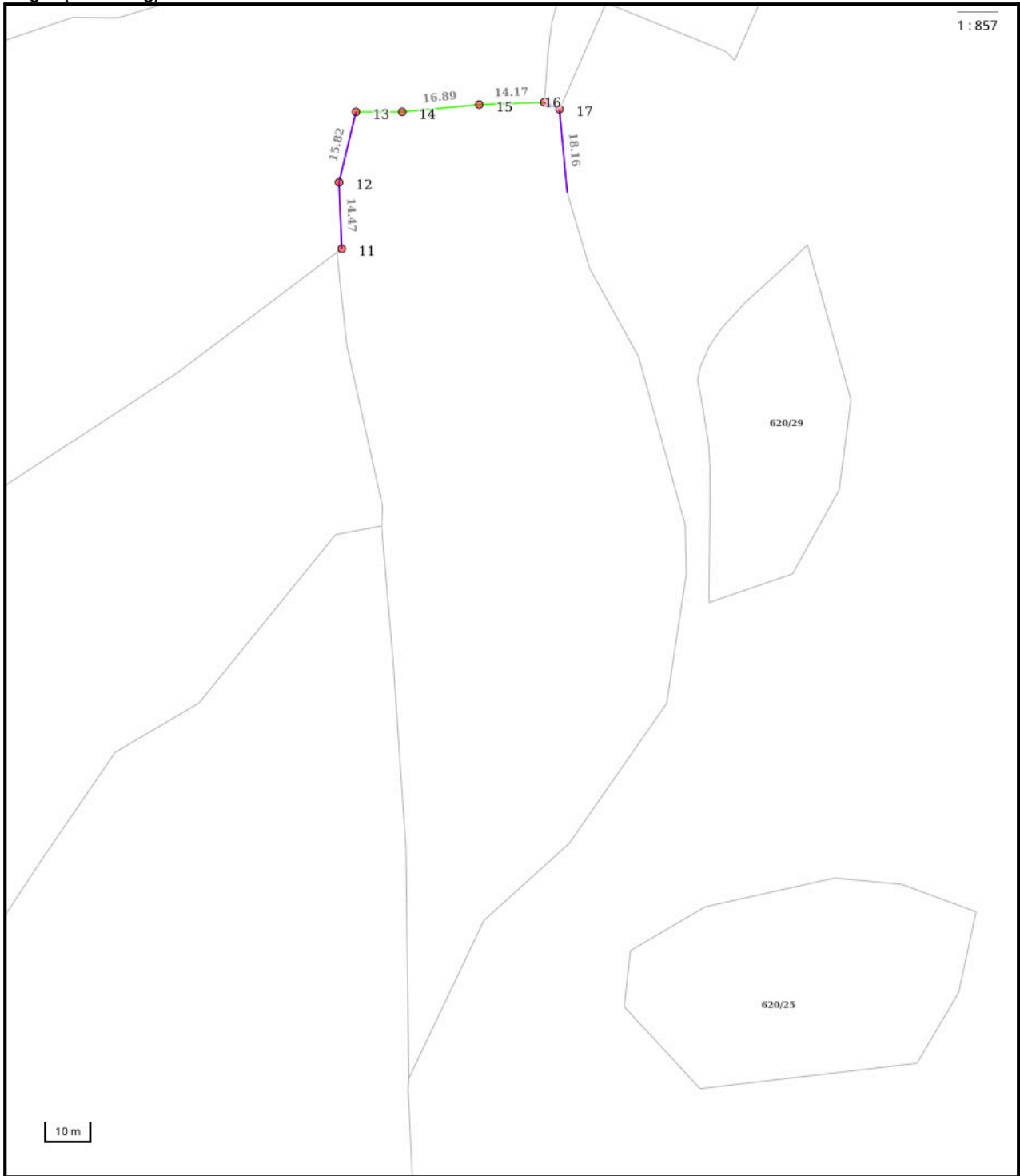
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 857



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 4 963,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | 6 458 587,13 | 411 549,68 | 0,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 458 587,61 | 411 541,44 | 0,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 458 576,25 | 411 532,27 | 0,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Ikke spesifisert | Nei | Steingjerde |
| 4 | 6 458 573,61 | 411 528,98 | 0,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jordfast stein | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 458 586,84 | 411 526,94 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 458 593,42 | 411 525,89 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 458 600,89 | 411 525,41 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 458 616,37 | 411 519,38 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 458 620,62 | 411 516,62 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 458 638,61 | 411 511,07 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 458 658,89 | 411 507,01 | 14,47m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 12 | 6 458 673,24 | 411 505,13 | 15,82m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 13 | 6 458 688,88 | 411 507,47 | 10,08m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jordfast stein | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 14 | 6 458 689,82 | 411 517,50 | 16,89m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Steingjerde | Nei | Umerket |
| 15 | 6 458 692,85 | 411 534,11 | 14,17m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Steingjerde | Nei | Umerket |
| 16 | 6 458 694,62 | 411 548,17 | 3,62m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 17 | 6 458 693,42 | 411 551,59 | 18,16m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 18 | 6 458 675,55 | 411 554,85 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 19 | 6 458 667,11 | 411 557,26 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 458 662,66 | 411 558,40 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 458 658,48 | 411 560,00 | 0,00m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 458 654,52 | 411 561,81 | 0,00m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 100 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 458 643,38 | 411 569,58 | 0,00m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 100 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 458 641,16 | 411 572,67 | 0,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

NOTATER

A series of horizontal dashed lines for writing notes.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

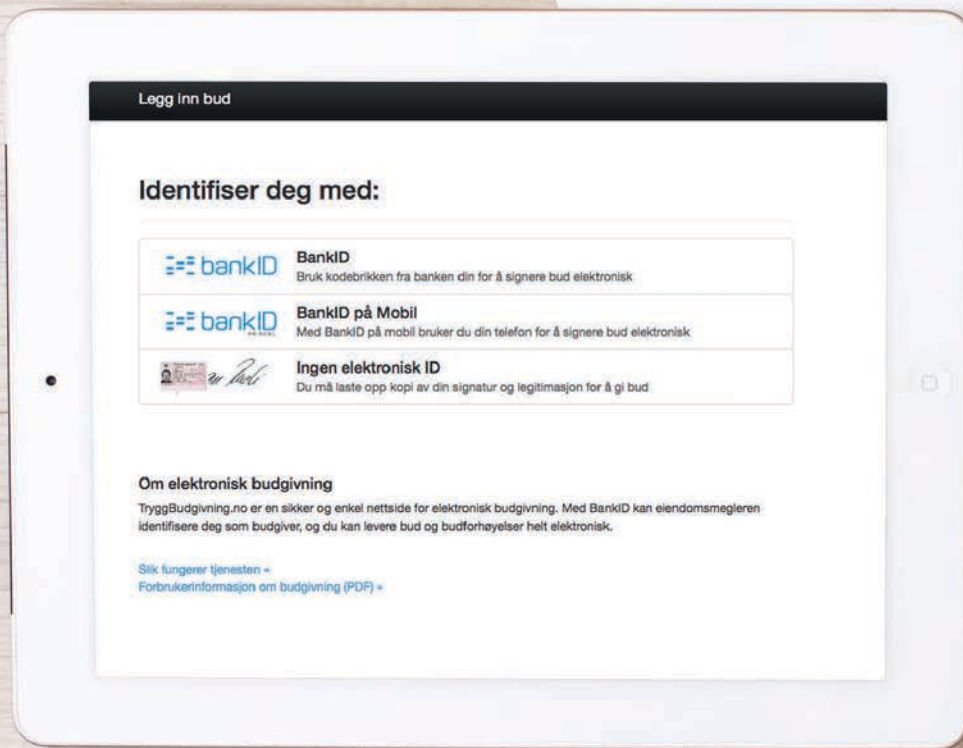
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Maiken Skoie

T: 906 81 815

ms@exbo.no

Følg oss på 