

MARNARDAL

SLETTEVOLLEN 75, 4534 MARNARDAL

Stor enebolig i landlige omgivelser på romslig, solrik utsiktstomt med 2 garasjer!



Prisantydning: 3 790 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har den store gleden av å presentere denne fine eiendommen som er beliggende landlig, luftig og fint til på usjenert utsiktstomt med gode solforhold i Marnardal. Fra eiendommen er det ca 5 Km til barne og ungdomskole, ca 2,5 Km til Marnardal togstasjon, samt nærbutikk og fine turområder i området.

Stor, innholdsrik enebolig over 3 etasjer med entrè, hall m/trapp, 2 garasjer, bodrom, teknisk rom/vaskerom, 2 soverom, samt badrom i 1.etg. I 2.etg er det bodrom, kjøkken, badrom, soverom og stor stue med god spiseplass, samt direkte utgang til romslig terrasse og uteplass. Loft med loftstue, 2 soverom, badrom og trapperom.

Hjertelig velkommen til visning!

| | |
|------------------------|--------------------|
| Adresse | Slettevollen 75 |
| Prisantydning | 3 790 000,- + omk. |
| Omkostning | 110 540,- |
| Totalpris | 3 900 540,- |
| BRA-i/BRA Total | 306/306 kvm |
| Eierform | Eiet |
| Byggeår | 1989 |
| Tomt | 1635.9 kvm |
| Soverom | 5 |

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

28 Egenerklæring

33 Takstrappert

76 Nabolagsprofil

80 Boligkjøperforsikring

82 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 306 kvm

BRA totalt: 306 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 131 kvm. Entré, hall m/trapp, 2 garasjer, bod, teknisk rom /vaskerom, 2 soverom, bad.

2. etasje

BRA-i: 115 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom, bod.

3. etasje

BRA-i: 60 kvm. Loftstue, 2 soverom, bad, trapperom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser er ca. oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1635.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1635 kvm. Historisk areal på 1637 kvm. Opparbeidet med gruslagt innkjørsel og tun, steinbelagte områder, romslig hage med plen, hekk, beplanting og terrasse. Luftig, usjenert og fin utsiktstomt med gode solforhold.

Beliggenhet

Fin eiendom beliggende landlig, luftig og fint til på usjenert utsiktstomt med gode solforhold i Marnardal. Fra eiendommen er det ca 5 Km til barne og ungdomskole, ca 2,5 Km til Marnardal togstasjon, samt nærbutikk og fine turområder i området.

Adkomst

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

Selger

Edward Herbert Lane

Innhold

Stor, innholdsrik enebolig over 3 etasjer med entrè, hall

m/trapp, 2 garasjer, bodrom, teknisk rom/vaskerom, 2 soverom, samt badrom i 1.etg.

I 2.etg er det bodrom, kjøkken, badrom, soverom og stor stue med god spise plass, samt direkte utgang til romslig terrasse og ute plass.

Loft med loftstue, 2 soverom, badrom og trapperom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, det er gjort noen endringer av bruken i noen rom.

1.etg: Vaskerom er i bruk som bod. Boder nr. 6 og 7 er i bruk som vaskerom i henhold til opprinnelige godkjente tegninger.

2.etg: To soverom er slått sammen til et stort soverom.

Kjølerom blir brukt som bod.

Bruksendring for loft søkt og godkjent i 2025.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (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

Parkering i garasjer i tilknytning til eiendommen - forøvrig god plass på tomten.

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.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler i hele 1.etg utenom vaskerom, samt baderom i 2.etg, varmepumpe og vedovn.

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 3 790 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

Eiendomsskatt kr. 5376,-

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

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 684, bruksnummer 121 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:

09.05.1988 - Dokumentnr: 2130 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:684 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1708050 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1021 Gnr:84 Bnr:121

19.07.1988 - Dokumentnr: 3385 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:684 Bnr:19
Bestemmelse om vann/kloakkledning

19.07.1988 - Dokumentnr: 3386 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:684 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:684 Bnr:18
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:684 Bnr:19
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:684 Bnr:182
Bestemmelse om benyttelse av veg
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på
eiendommen datert 29.05.1989. Denne har påtegninger,
kontakt megler for å få oversendt dokument.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig datert
31.07.2025.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest,
som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig
sluttdokumentasjon 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. Tinglyste rettigheter på
naboens grunn.

Vann: Borehull på eiendommen.
Avløp: Septiktank i glassfiber fra byggeåret.

Slamtømming fordeles på 2, sammen med naboen.
Vei: Privat vei, kostnader for brøyting er praktisert å
deles på tre eiendommer. Felles vedlikehold av vei.

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.

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og
reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på
gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

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.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

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

3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,00))

110 540,- (Omkostninger totalt)

3 900 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 540

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

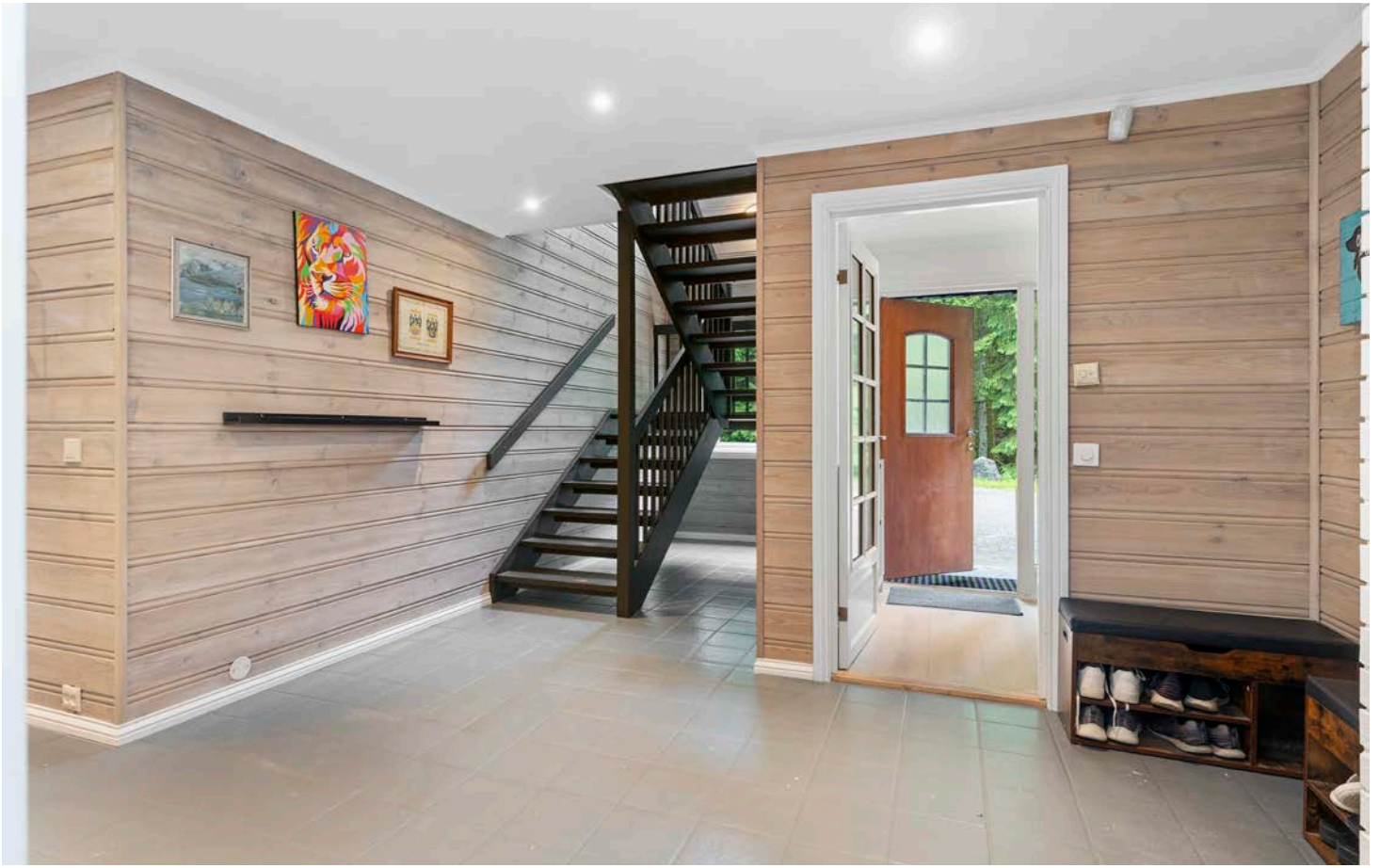
Maiken Skoie
Eiendomsmegler
ms@exbo.no
Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

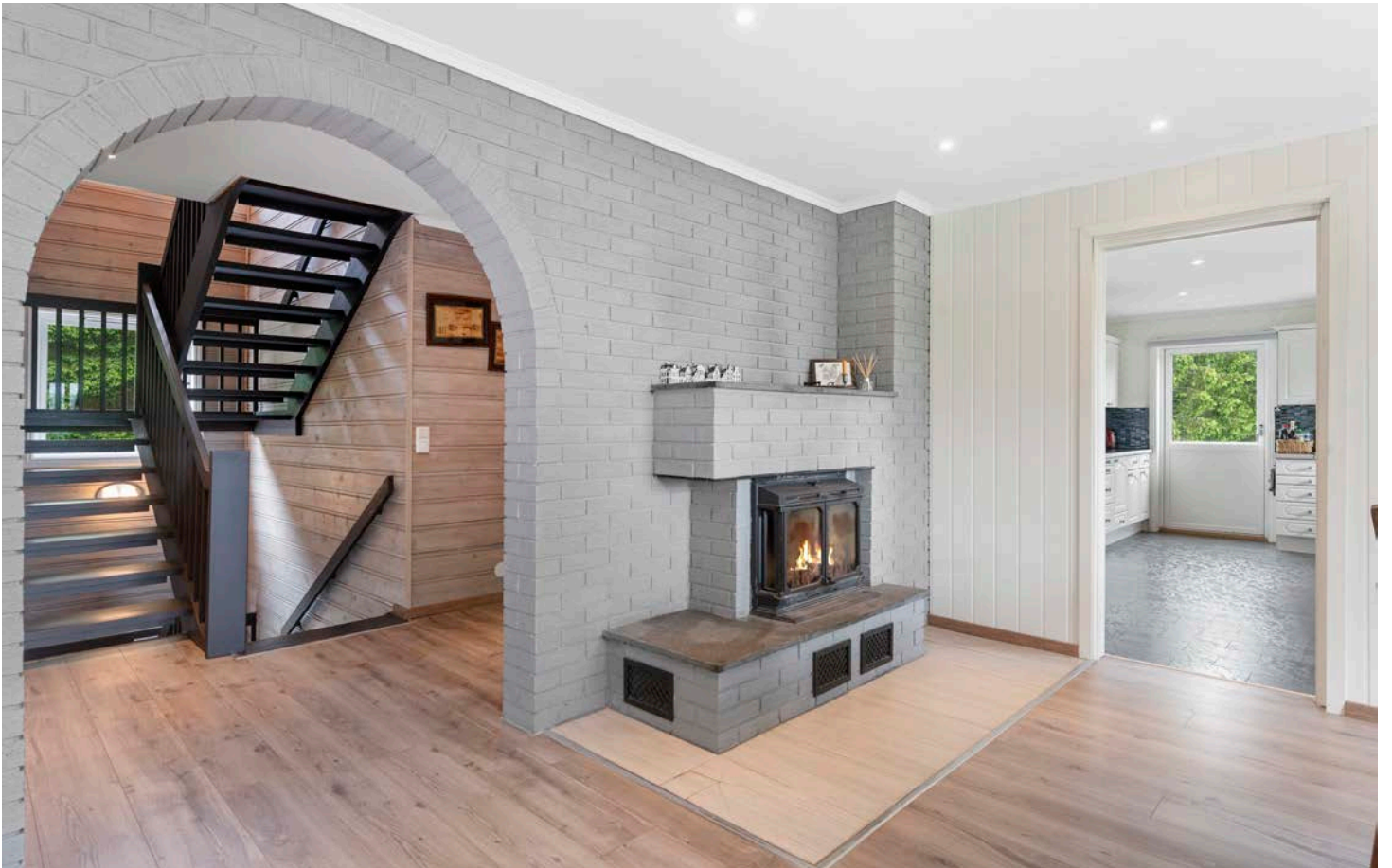
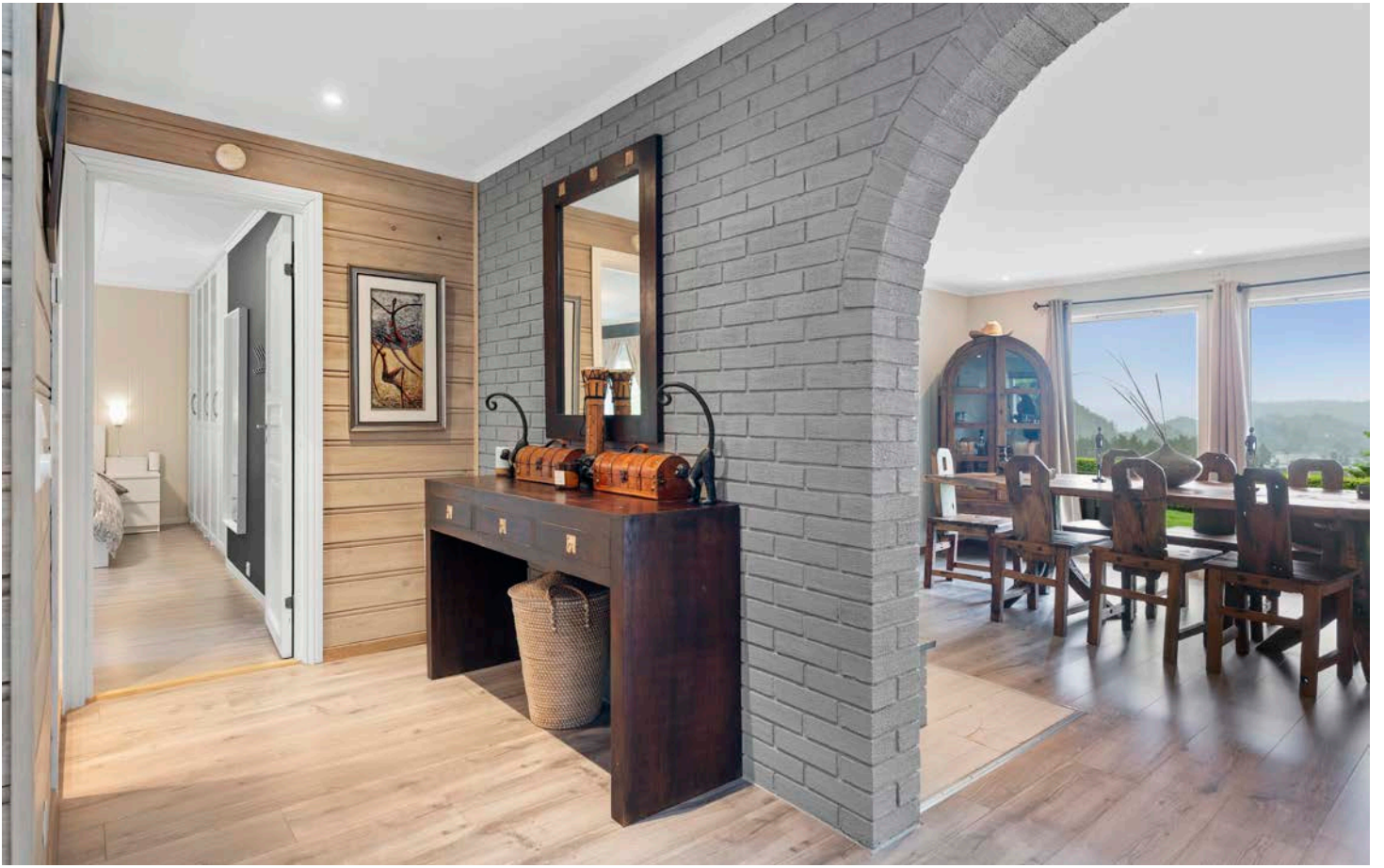
Salgsoppgavedato

04.06.2026

















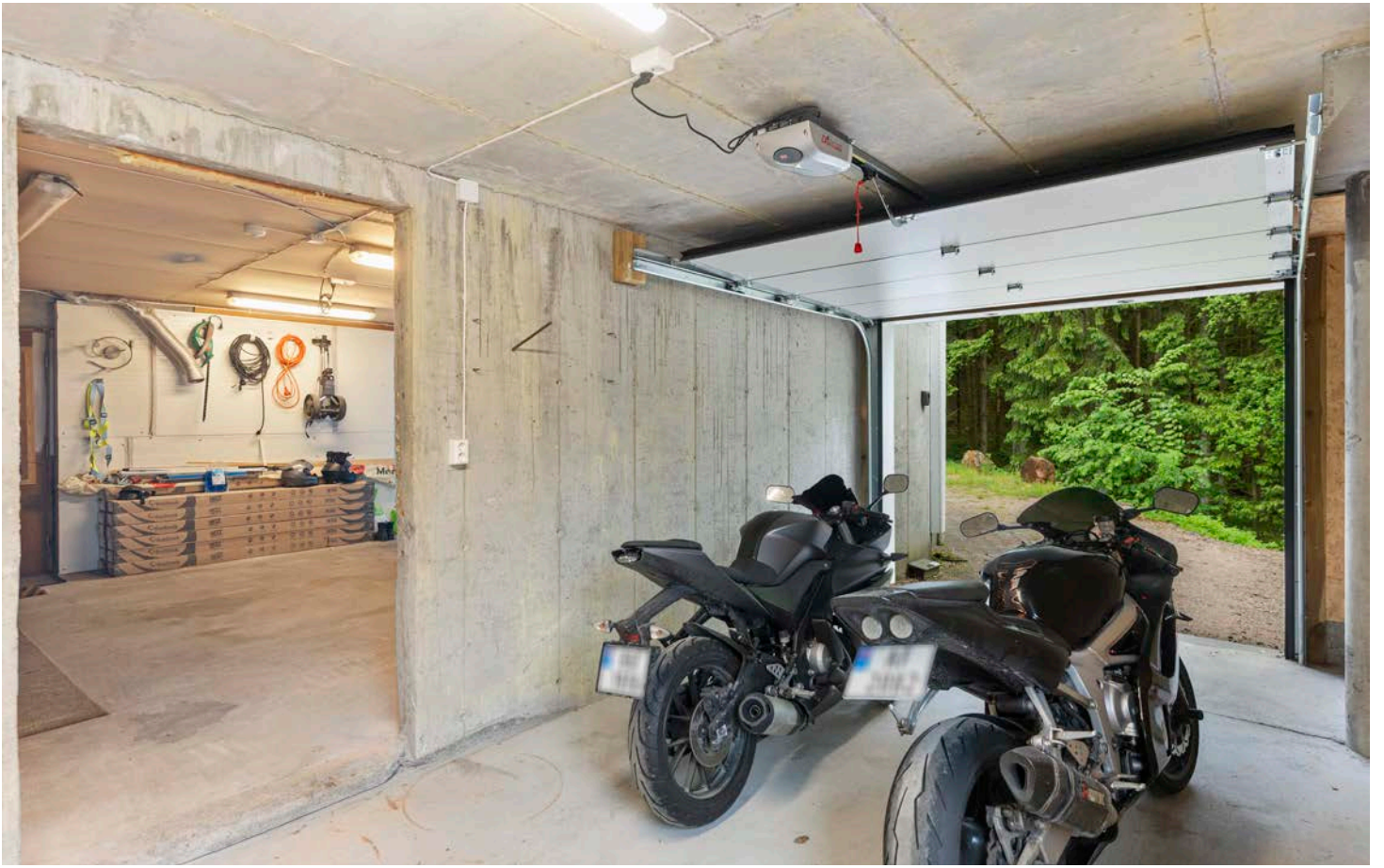
















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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





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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|------------|
| Meglerfirma | |
| EXBO Mandal | |
| Oppdragsnr. | |
| 1003260109 | |
| Selger 1 navn | |
| Edward Herbert Lane | |
| Gateadresse | |
| Slettevollen 75 | |
| 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 | 2023 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 2 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Storebrand |
| Polise/avtalenr. | 496136 |

Document reference: 1003260109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bruksendring loft, Bruksendring Car Port to new garage, New Loft Windows and Doors in compliance with emergency exits, New terrace above new garage and around the back of the house

Arbeid utført av

Kjetil Winsland AS + Juel Linge Arkitektur

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

Beskrivelse

As described above in "other work carried out"

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Lindesnes Kommune

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1003260109

Tilleggs kommentar

I have installed a new water pump in the water well. This work was carried out by Sorlands Brønnboring AS

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Edward Lane | 506295299b9acda8a304 b96ef34e1e09fbc130b5 | 01.06.2026 07:54:31 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1003260109

- 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

📍 Slettevollen 75, 4534 MARNARDAL

📖 LINDESNES kommune

gnr. 684, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 20835-2066

Referansenummer: FH8417

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger landlig og usjenert til område like ved togstasjonen i Marnardal i Lindesnes kommune.

Stor enebolig over 3 etasjer med god utsikt nedover dalen mot Heddeland.

Boligen er bygget i 1989 og fremstår som godt ivaretatt både utvendig og innvendig gjennom årene.

Innholdsrik med 3 bad ,5 soverom og 2 stuer.
2 garasjer etablert samt store uteområder.

HMS:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom
- Varmepumpe er over 20 år.
- Utvendige overflater er stort ett fra byggeår.
- Det er avvik på beslag og piper
- Det er høydeavvik på loftsetasjen.
- Det er aldersavvik på vann og avløpsnett.
- Det er sprekk i grunnmur.

Avvik TG3:

- Støttemur må utbedres.
- Terrassedør ved kjøkken er råteskadet.
- Det er motfall på våtromsgulver.
- Bad loft anbefales full oppgradering.
- Belegg teknisk rom må utbedres.
- Pipe har ikke alle sider synlig for inspeksjon.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Flott opparbeidet eiendom med stor hage og terrasse samt belegningsstein ved inngang.
- Bod og Carport ved innkjørsel.
- 3 soverom.
- Nærhet til togstasjon og nærbutikk.

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

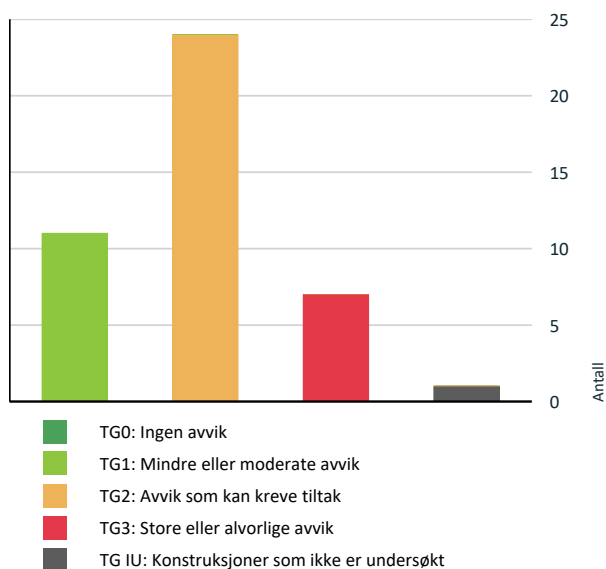
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning. Er nye og søkt bruksendring i 2025.

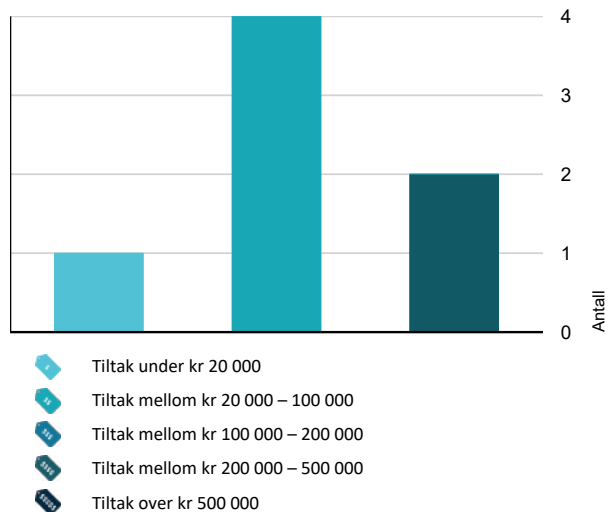
Sammendrag av boligens tilstand

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 komplett tilstandsvurdering bolig på Heddeland 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 > Dører - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
|  Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
|  Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
|  Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
|  Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|  Våtrom > Etasje 2 > 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.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1989

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2014 | Modernisering | Nytt bad 2 etasje |
| 2022 | Modernisering | Nytt bad 1 etasje |
| 2025 | Modernisering | Ny garasje samt nytt tettesjikt og terrasse på toppen av garasjen. Nye vinduer og dør i loftsetasjen unntatt vindu bad. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke med betongtakstein og undertak av takbord og papp.

Overflater er fra byggeår.

Ved inspeksjon på kott på loftet er det ikke avdekket fuktmerker på synlige plasser men bemerker at store deler av overflater er skjult.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plast takrenner med nedløp som ledes til bakkenivå. Det mangler veggfeste på ett nedløpsrør.

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

Pipehatt i stål har rustne overflater.

Kilrenner er ikke nærmere vurdert annet enn alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipehatt er rustent og beslag er eldre.
Det mangler feste på ett taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Inspiser taket og gjennomføringer jevnlig for å avdekke utettheter i en tidlig fase.
Det anbefales å montere snøfangere på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, ettermontert musebånd samt malt stående trekledning. Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene. Det er stedvis råteskader i kledning. Ifølge eier er det gjort tiltak med musetetting bak kledning og andre utsatte plasser. Ifølge eier var det ikke mus i boligen i vinteren 2025-2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er fra byggeår og har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Enkelte kledningsbord bør skiftes og overflater bør behandles for lengst mulig levetid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretak med undertak av bordtak og papp. Det aller meste av konstruksjon er skjult og ikke ispisert. Det er etablert luftespalter i gesimser for gjennomlufting av konstruksjonen. Det er ikke påvist svai eller nedbøyinger i konstruksjonen ved visuell gjennomgang.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra byggeåret. Vinduer soverom og loftsstue er nye i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør, garasjedør og skyvedør veranda.

Tilstandsrapport

Terrassedør på loftet er ny i 2025 og er ok.
Andre dører er fra byggeår og har oppnådd høy alder . Enkelte bruksmerker må forventes og normal slitasje utover det.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eldre dører fra byggeåret har naturlig nok ikke samme tetthet som nyere dører.
Dører har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga. alder og svekkelser i slidedeler som glass og hengsler/låser, kan det ikke utelukkes utskiftinger av enkelte dører de neste årene.

TG 3 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedør ut fra kjøkken i tre fra byggeår.
Dørene råtteskadet og bør skiftes snarlig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råtteskader.

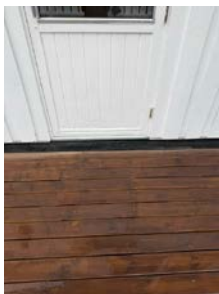
Terrassedør ved kjøkken er råtteskadet og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dør bør snarlig skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre over garasje og på boligens fremside.
Overflater er ifølge eier nye i 2025.
Tettesjikt over garasje er i papp og utført av Kjetil Windsland .
Det er ikke påvist fuktinntrengning i synlige overflater i kjeller.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong og naturstein fra tunet og opp i hagen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulver med laminat, furugulv og fliser.

Vegger med trepanel, panelplater og malte plater. Enkelte plasser med tapet.

Himlinger med malte himlingsplater eller panel.

Overflater er jevnlig fornyet og vedlikeholdt gjennom årene.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med undergulv av antatt spon.

Gulv på grunn med betongstøpt plate.

Ved punktsjekk av høyder er det påvist noe høydeavvik rundt pipe på loftet. Ca 18 mm rundt pipe inn mot soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe uten innerrør og med vedovn i 1 etasje samt peis i stue 2 etasje.

Sotluke i 1 etasje.

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

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

En side er ikke synlig i 1 og 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Gjøre alle sider av pipe tilgjengelig for inspeksjon.

Det kan bli aktuelt med etablering av innerrør i pipen ved kontroll.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

1 etasje med tilbakefylt masse på boligens fremside.

Det er synlige murvegger i hele garasjen uten å påvise fukt eller misfarginger.

Det er foretatt hulltaking i bod uten å påvise forhøyede fukt i sjekkområdet. Målt fuktprosent på 12 % som er tilfredsstillende.

Bemerket uansett at rom under terreng er risikoner for fuktinntrengning og overflater må jevnlig sjekkes for misfarginger og fuktmerker for å tidlig komme i gang med utbedringer.

Utvendige dreneringsforhold henger også sammen med rom under terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng er høyrisikoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk overflater jevnlig for å i en tidlig fase avdekke unormale forhold.

Bemerk at rom under terreng er høyrisikoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.

Les også punkt drenering.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeåret.

Noe slitasje i trinn men dette kan etterbehandles ved behov.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Furudører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører skraper mot karmen.

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

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

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom /vaskesone med hjelpesluk for eventuelle lekkasjer i installasjoner eller rør.

Belegg er nyere men er ikke fagmessig utført og ligger løst i sluket.

Det er også panelplater på vegger som ikke er egnet i våtsoner.

Det er motfall til sluk og oppkant på belegg er ukjent.

10 mm oppkant ved dørterskel.

Rommet har ikke tilluftsordning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke klemt i sluk.

PANelplater er uegnet til bruk i våtsoner.

Det er bakfall til sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Belegg må føres ned i sluk bak klemlist.

Installer Waterguard rundt installasjoner for varsling om eventuelle lekkasjer.

Foreta utbedringer av fallforhold etter forskifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge eier antas det at bad er nytt i 2022 men dette er ikke dokumentert. Baderomspanel på vegger og fliser på gulv.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspanel på vegg samt malt innvendig himlingspanel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromspanel er ikke montert fagmessig.

Det mangler forsegling i bunn av baderomspanel.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromspanelene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak panelene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Paneler må forsegles i bunn for å lukke avviket.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Oppkant mot baderomspanel er ikke flislagt og her er det synlig membran.

Det er motfall til sluk med ca 5 mm fra dørterskel.

Fuget oppkant ved dør på ca 5 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk fra dørterskel på ca 5 mm.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Baderommet fungerer ok med dette avviket da det er installert dusjkabinett i rommet. Ved endret bruk til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres.
Skal avvik lukkes så må det etableres forskriftsmessig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår med synlig membran utenfor klemring.
Det er også synlig membran i overgang gulv vegg og opp bak baderomspanel.
Ukjent utførelse av tettesjiktet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.
Sluk har forventet levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap , toalett samt dusjkabinett

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i garasje men det mangler tilluftsordning til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mekanisk avtrekk føres ut til garasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Ventilasjonsskanal må føres videre ut i fri luft for å lukke avviket.

ETASJE 1 > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg og betongvegg mot garasje.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

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 utbedringer ved symptomer.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med baderomspanel på vegger samt flislagt gulv.
Våtrommet er opplyst fornyet i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg samt malt innvendig himlingspanel.
Det mangler forsegling ved rørgjennomføringer i servantskap.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler forsegling av bunnlist på baderomspanel.
Det mangler forsegling av rørgjennomføringer inne i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Forsgle bunnlist og rørgjennomføringer forskriftsmessig.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med oppkant mot baderomspanel.
Det er motfall på gulvet mot sluk og laveste punkt er målt like ved vindu som ligger ca 10 mm lavere enn sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall på ca 10 mm til sluk under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Baderommet fungerer ok med dette avviket da det er installert dusjkabinett i rommet. Ved endret bruk til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres.

Det må etableres forskriftsmessig fall til sluk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 2 > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår med ukjent tettesjikt.

Ved inspeksjon i sluk er det ukjent tettesjikt men kan være kjult av fliselim etc.

Det er synlig membranoppkant ved dørterskel som antyder tettesjikt i våtrommet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon om mulig for valgt løsning for tettesjikt.

ETASJE 2 > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, toalett samt dusjkabinett.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i vegg i gang utenfor dusjkabinett uten å påvise forhøyede fuktverdier. på sjekkpunktet.
Målt fuktprosent på 13 % 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.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med referansepunkt 1989.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.
Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Bemerk at våtrommet er i fullt bruk i dag og uten fuktmerker eller misfarginger i overflater og tilstandsgrad sette spga. alder på tettesjikt.

Våtrom med følgende avvik:

- Tettesjikt er 37 år og oppnådd forventet levetid.
- Installasjoner er fra byggeår.
- Dusjløsning med tett bunnskinne sperrer inne sluk for eventuelle lekkasjer i andre installasjoner i våtrommet.
- Panel i våtsoner er uegnet materiale for våtrom.
- Vann og avløpsnett er fra byggeår.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

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

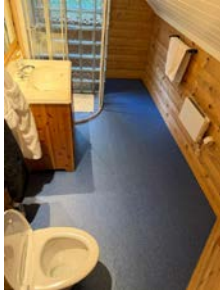
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må demonteres ned til bindingsverk og bygges opp etter dagens standard og forskrifter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i panel foretatt i trappehull.
Målt fuktinnhold på 16 % som er ok.
Himling i underetasjen også inspisert uten påvist avvik.

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.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Det anbefales generelt å montere Waterguard i benkeskap for varsling om eventuelle lekkasjevann i ledningsnett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er enkelte bruksmerker på skapfronter.
Det mangler Waterguard i benkeskap for varsling av eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Etterbehandle overflater etter behov.
Det anbefales å montere Waterguard rundt benkeskap for varsling om eventuelle lekkasjer i området.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator er av eldre type . den virker på befaringsdagen men uti fra alder kan skader/defekter oppstå men dette kan ikke tidfestes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør fra byggeår.
Stoppekran plassert ved siden av VVS tank i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toaletter.
Lufting over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.
Boder mangler ventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Om mulig etabler ventiler i boder.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2003 etablert i stue. Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt informasjon om defekter eller avvik på varmpumpe.
Eier opplyser om at det er utført reparasjon og service på pumpe i 2026 og er ok.

Årstall: 2003

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.

Tilstandsrapport

Det bør foretas jevnlig service og rensing av varmepumpe for lengst mulig levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS tank fra 2009 på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.

Årstill: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 skap plassert i entre.

God kursoversikt.

Nåværende eier har utført skifte av stikkontakter samt utelys i front av boligen.

Det er også installert elbillader i garasjen.

Arbeider er utført av EK Elektro og samsvarserklæringer foreligger.

Det er påvist noe løse ledninger i garasje samt utett elektroboks i kott loft.

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

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

1989

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

EK Elektro AS.

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

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

8. tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

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?
Ja 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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra antatt byggeår men det er ukjent system.
Ved sjekkpunkter i 1 etasje er det ikke påvist fukt eller misfarginger på vegg.
Også ved hulltaking er det ikke påvist avvik.

Uansett så er drenering av høy alder og det anbefales å nøye overvåke synlige grunnmursvegger i 1 etasje for misfarginger eller fuktmerker for å tidlig avdekke fuktinnsig fra utsiden.

Vurdering av avvik:

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

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.

Om mulig innhet dokumentasjon på dreneringssystemet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk i betongmur ved garasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge eier har sprekk ikke utviklet seg de siste 3 årene.
Inspiser overflater jevnlig for utvikling av sprekk.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur i betong ved oppkjørsel.
Støttemur ser ut som er siget ut fra plattning og ha feil helning utover.
Eier opplyser at støttemur ikke er blitt verre i sitt eie.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør/må bygges en tverrmur som støtte mot muren eller så bør muren rives og bygges opp igjen.
Ta kontakt med entreprenør for befaring og prissetting og type utførelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng opparbeidet med hage og innkjørsel.

Det anbefales 3-5 cm fall ca. 3 meter ut fra grunnmur for å unngå økt fuktbelastning mot grunnmurer.
Boligen ligger ikke i aktsomhetsområde for flom eller skred, ifølge NVEvkart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent fallforhold på tilbakefylt masse i hagen da det er etablert terrasser i hele fronten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fall på 1:50 ca 3 meter ut fra bolig for å unngå økt fuktpress mot grunnmurer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

PVC avløpsnett ut til septiktank. Anlegget er fra byggeåret.
Plast vannledning ut til borehull for vann.
Ledningsnett er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig vann og avløpsnett har en forventet levetid på 30-80 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.

Tilstandsrapport

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i glassfiber fra byggeåret.
Tank tømmes i følge eier ca. hvert annet år.

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig etablert i 1989 med følgende avvik HMS:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å heve rekkverk på balkong opp til minst 100 cm for å følge dagens forskriftskrav.

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

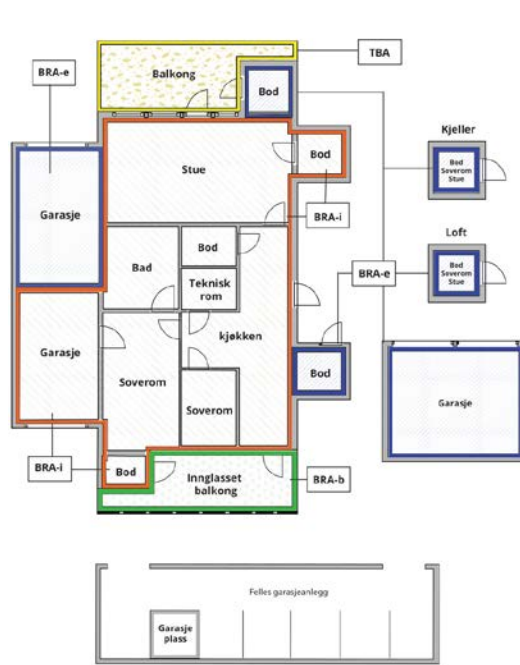
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeleegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 | 131 | | | 131 | | | 131 |
| Etasje 2 | 115 | | | 115 | 61 | | 115 |
| Loft | 60 | | | 60 | 5 | 20 | 80 |
| SUM | 306 | | | | 66 | 20 | 326 |
| SUM BRA | 306 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Entré, hall m/trapp, 2 garasjer, bod, teknisk rom /vaskerom, 2 soverom, bad | | |
| Etasje 2 | Stue, kjøkken, bad, soverom, bod | | |
| Loft | Loftstue, 2 soverom, bad, trapperom | | |

Kommentar

Terrasser er ca. oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning. Er nye og søkt bruksendring i 2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Les videre i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 02.6.2026 | Leif Arne Vinsjevik | Takstingeniør |
| | Edward Herbert Lane | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4205 LINDESNES | 684 | 121 | | 0 | 1635.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Slettevollen 75

Hjemmelshaver

Lane Edward Herbert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på Heddeland i Marnardal i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Via offentlig vei og privat vei siste del.

Tilknytning vann

Borehull.

Tilknytning avløp

Septiktank med spredegrøfter.

Regulering

LNRF område i kommuneplan.

Om tomten

Flatt opparbeidet med innkjørsel 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 | 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.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

- 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: 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/FH8417>

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



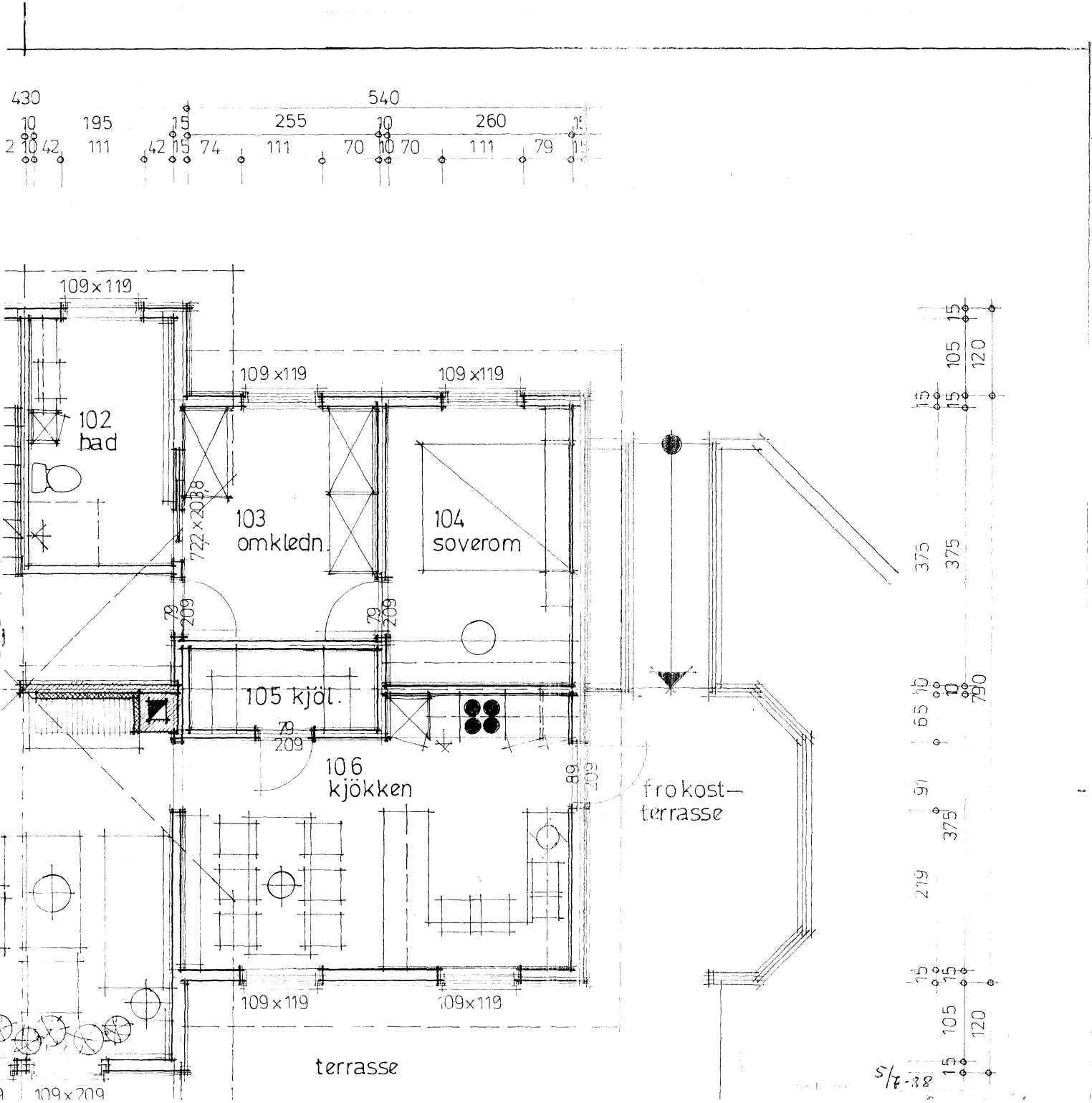
FASADE MOT SÖR



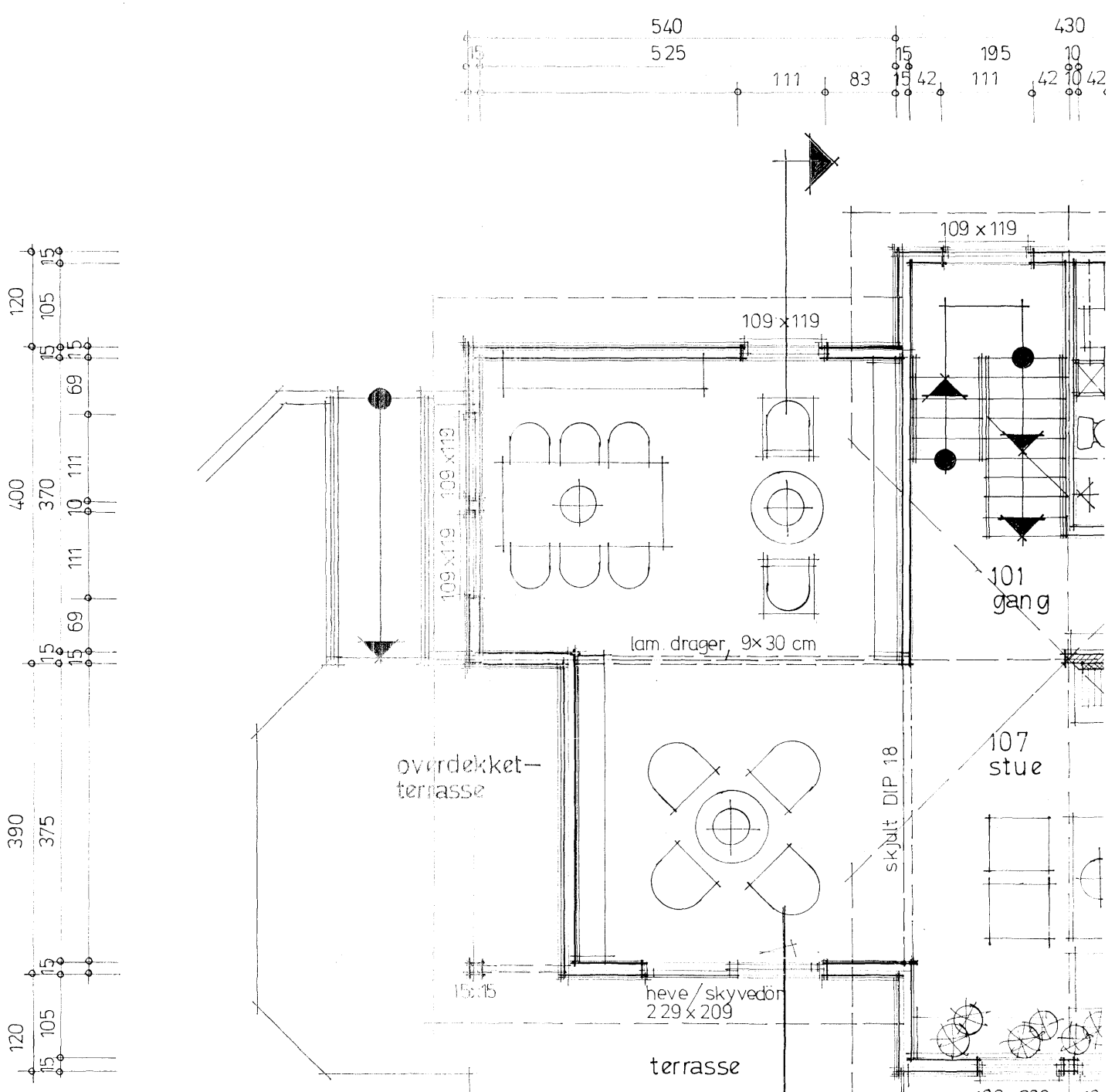
FASADE MOT NORD

r heddeland:
ET HUS; fasader, mål 1:50

ARK. AR

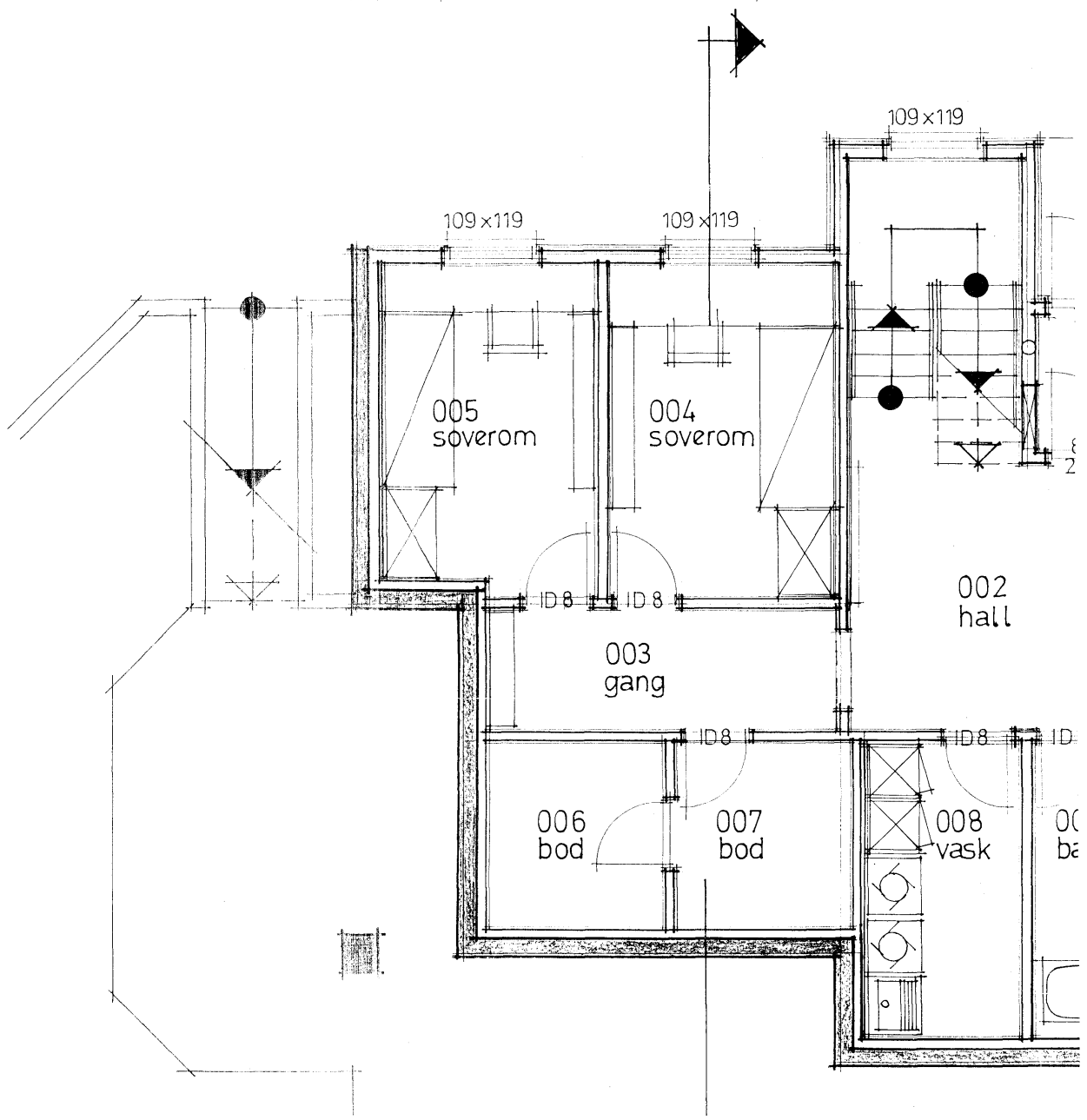


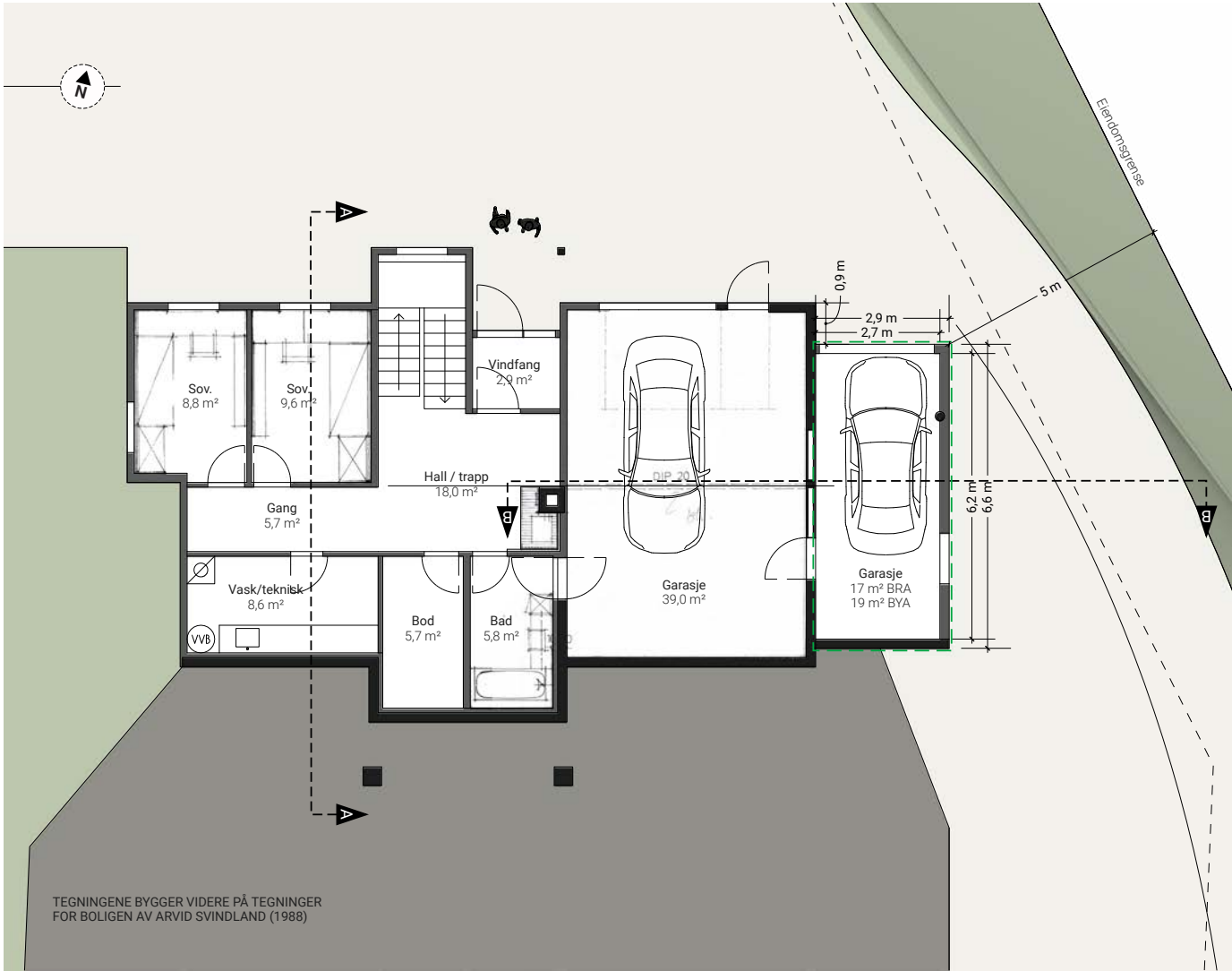
5/8-38

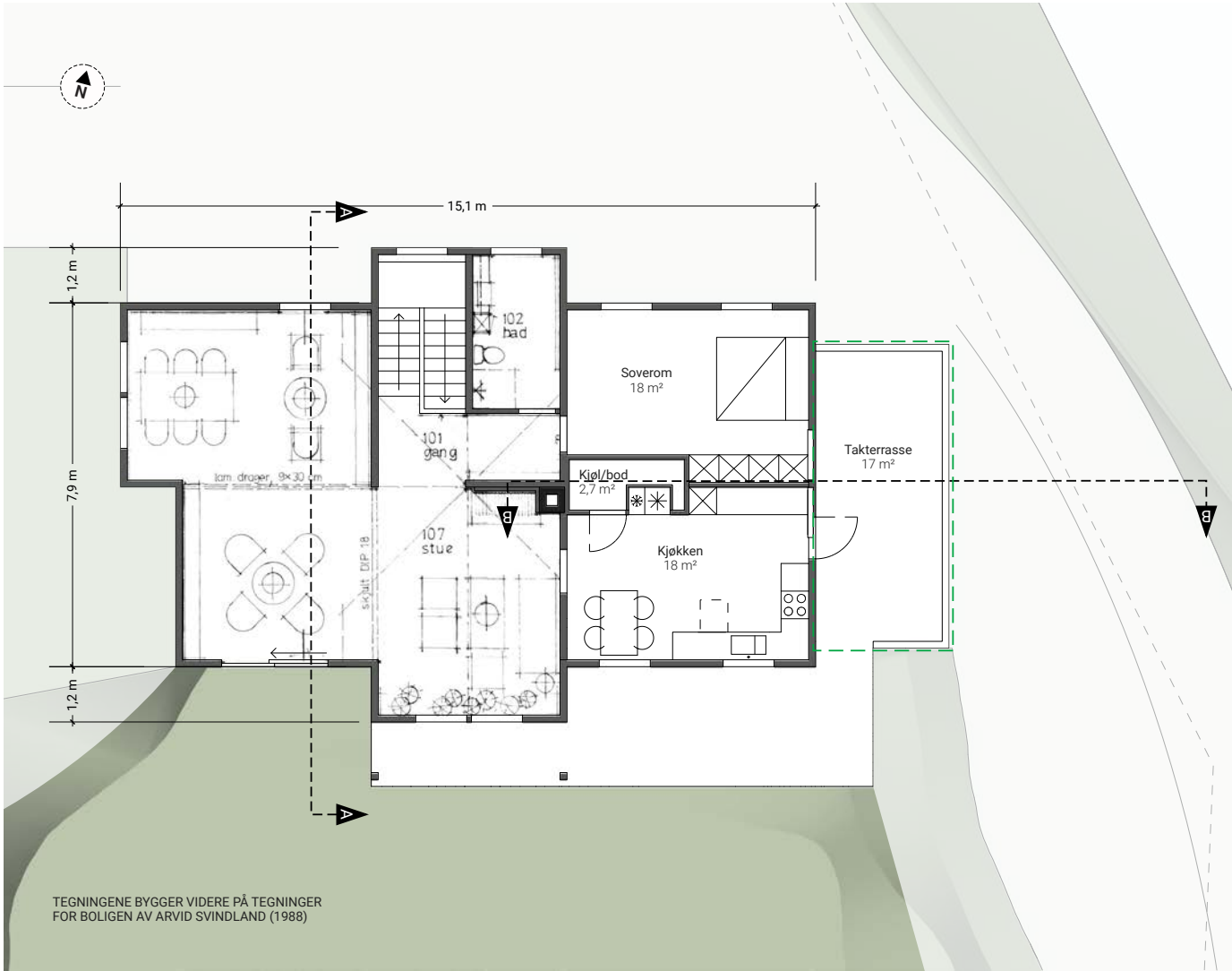


| | | | | |
|---------|-----|----------|-------|----------|
| 2010 | 245 | 540 | 255 | 225 |
| 2010 74 | 111 | 60 10 61 | 111 | 195 |
| | | | 83 | 111 |
| | | | 15 42 | 42 15 10 |

| | |
|--------------|----|
| 120 | 15 |
| 105 | 15 |
| 15 | |
| 400 | |
| 355 | |
| 2010 | |
| 790 | |
| 390 | |
| 360 | |
| 120 | |
| 120 | |
| 2010 90 2010 | |







TEGNINGENE BYGGER VIDERE PÅ TEGNINGER
FOR BOLIGEN AV ARVID SVINDLAND (1988)

Plan hovedetasje



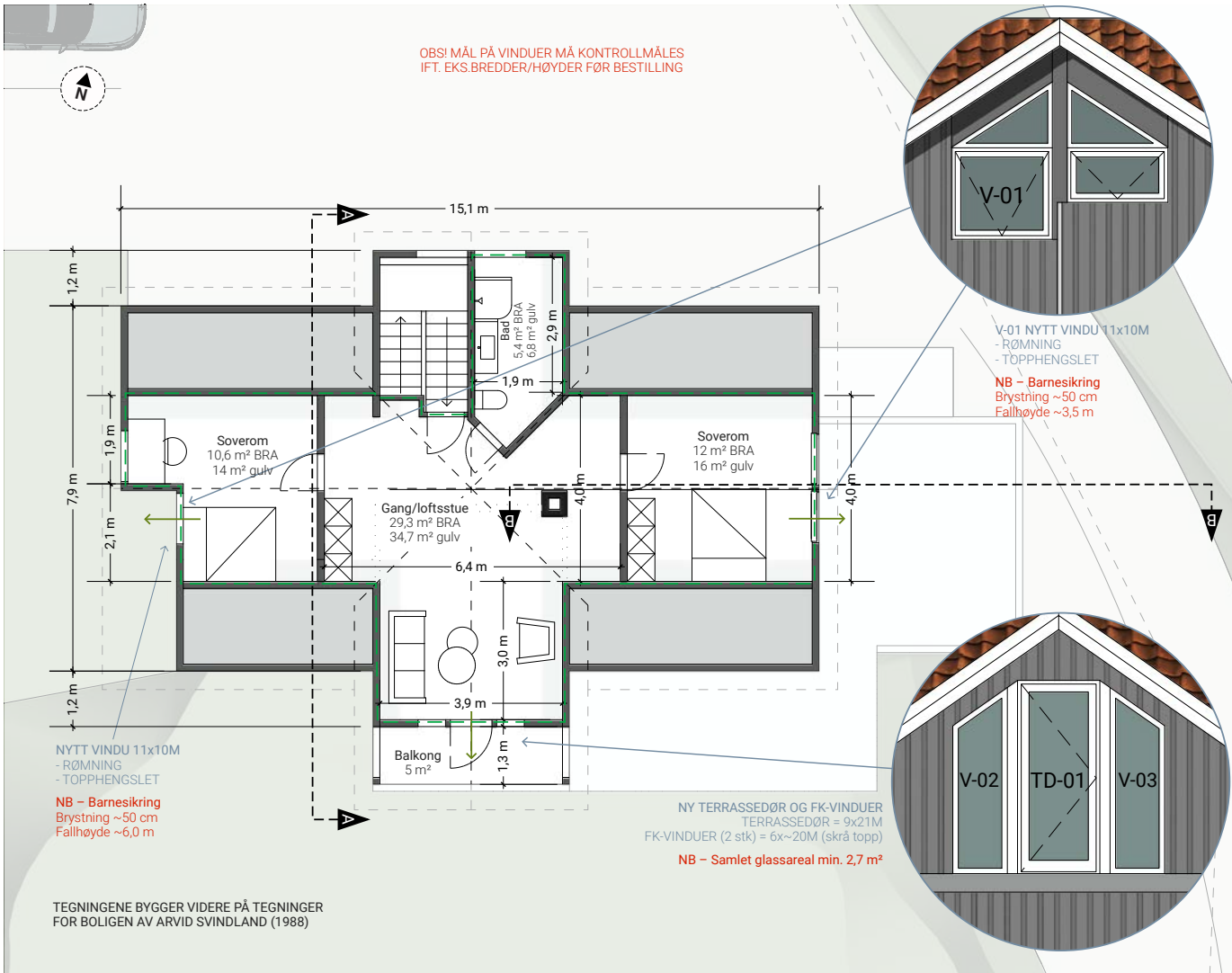
TEGNET AV
Fredrik Linge Nygaard
post@jellinge.no
447 901 77 679

OPDRAGSGIVER
Ksenija Tkatchenko
& Edward Lane
Slettevollen 75
4534 Marnardal

PROSJEKT
Slettevollen 75
STED
Heddealand

FORMAT
A4
MÅLSTOKK
1:100

DATE
11.11.24
SIGNATUR
FLN / SJU



Plan loftsetasje



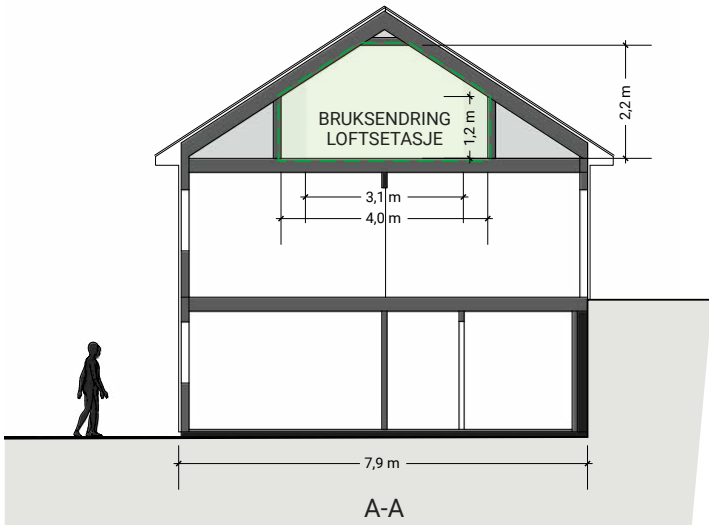
TEGNET AV
Fredrik Linge Nygaard
post@hellings.no
447 901 77 679

OPPDRAKSIVER
Ksenija Tkatchenko
& Edward Lane
Slettevollen 75
4534 Marnardal

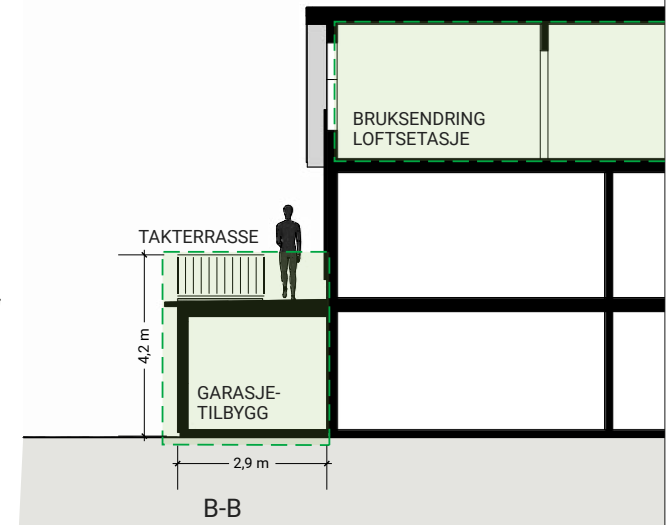
PROSJEKT
Slettevollen 75
STED
Heddeland

FORMAT
A4
MÅLSTOKK
1:100

DATE
11.11.24
SIGNATUR
FLN / SJU



A-A



B-B

TEGNINGENE BYGGER VIDERE PÅ TEGNINGER
FOR BOLIGEN AV ARVID SVINDLAND (1988)

Snitt A-A / B-B



TEGNET AV
Fredrik Linge Nygaard
post@jellinge.no
447 901 77 679

OPDRAGSGIVER
Ksenija Tkatchenko
& Edward Lane
Slettevollen 75
4534 Marnardal

PROSJEKT
Slettevollen 75
STED
Heddal

FORMAT
A4
MÅLSTOKK
1:100

DATE
11.11.24
SIGNATUR
FLN / SJU

JUEL LINGE ARKITEKTUR ANS
Tørris Christensens gate 11
4514 MANDAL

| | | | |
|------------|-----------------|------------------------|------------|
| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
| | BYGG-25/00066-6 | Harald Martin Storaker | 31.07.2025 |

Ferdigattest for tilbygg til bolig, Slettevollen 75

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 684 / 121 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | JUEL LINGE ARKITEKTUR ANS |
| Tiltakshaver: | Edward Herbert Lane |

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 8-1, tredje avsnitt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

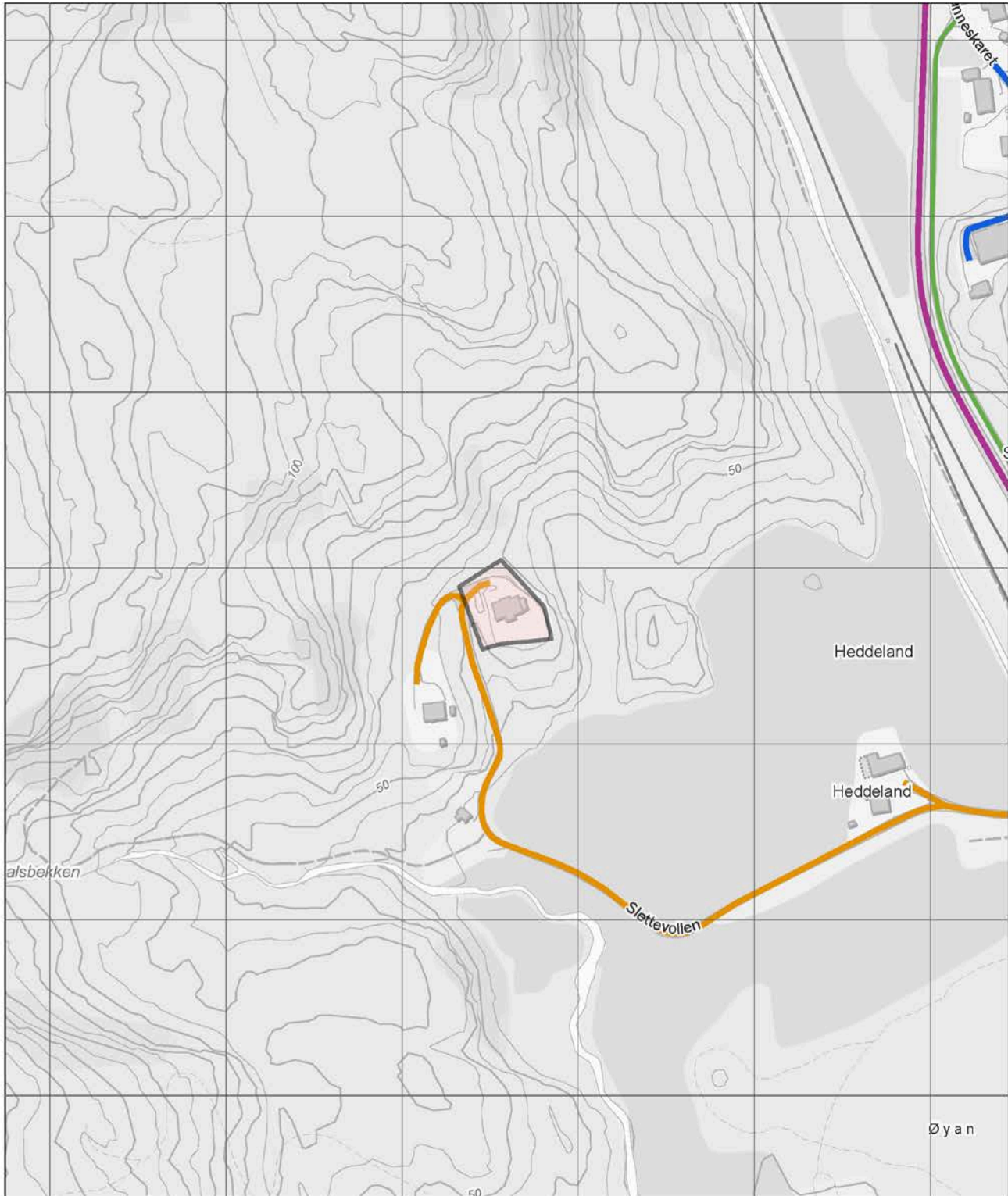
Tiltaket er jfr. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

Med hilsen

Harald Martin Storaker
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke signatur.

Kopi til:
Edward Herbert Lane



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



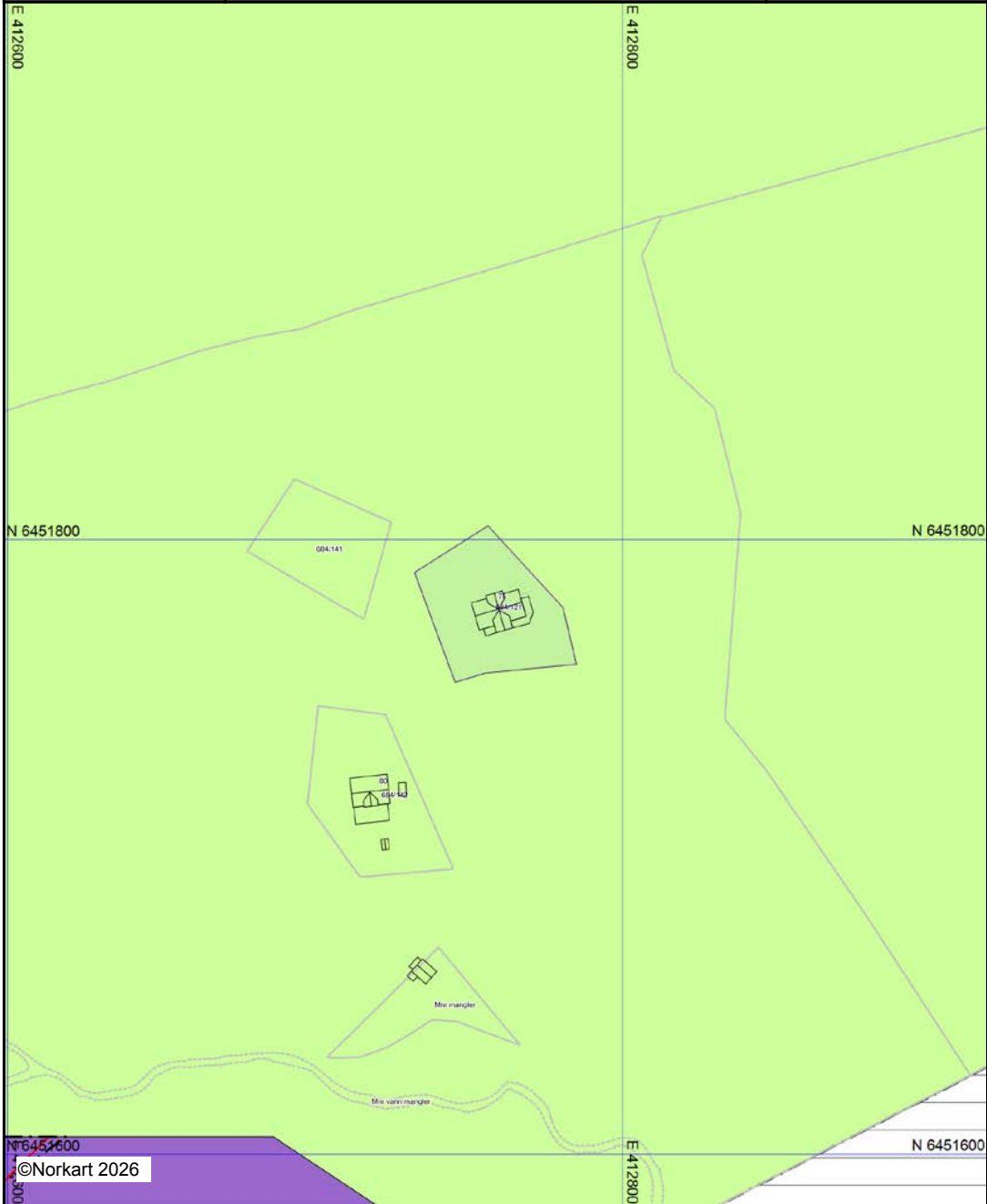
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 684/121
Adresse: Slettevollen 75
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
 Næringsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
 Faresone - Ras- og skredfare

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Faresone grense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Jernbane - eksisterende

Nabolagsprofil

Slettevollen 75

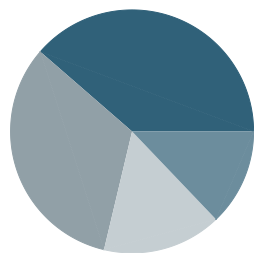
Offentlig transport





| | |
|---|---|
|  Timberåsen Linje 202, 219, 220, 222, 415 | 11 min  1 km |
|  Marnardal stasjon Linje F5 | 2 min  1.6 km |
|  Holum skole/Krossen Linje 202, 210, 211, 212, 213, 214 | 13 min  13.2 km |
|  Kristiansand Kjevik | 51 min  |

Skoler

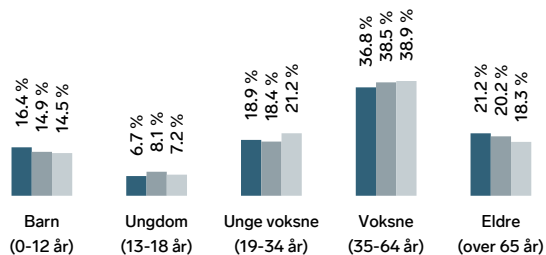
| | |
|---|---|
| Øyslebø skole (1-7 kl.) 86 elever, 7 klasser | 5 min  5 km |
| Laudal skole (1-7 kl.) 33 elever, 3 klasser | 6 min  6.2 km |
| Øyslebø ungdomsskole (8-10 kl.) 86 elever, 5 klasser | 6 min  5.1 km |
| Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser | 27 min  25.3 km |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever | 26 min  28.3 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)






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

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Finnsdal | 359 | 192 |
| Kommune: Lindesnes | 23 147 | 11 193 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |









Barnehager

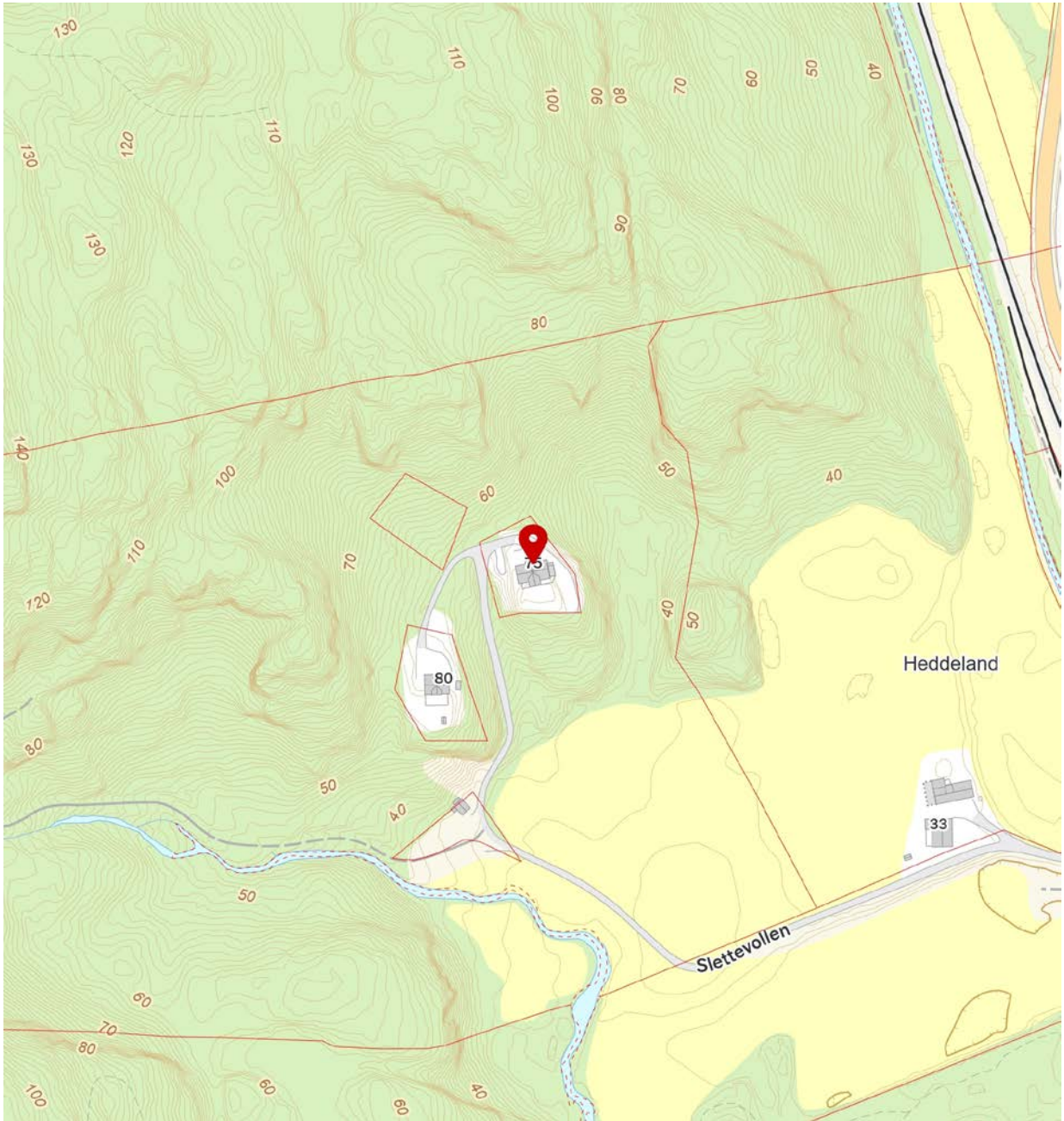
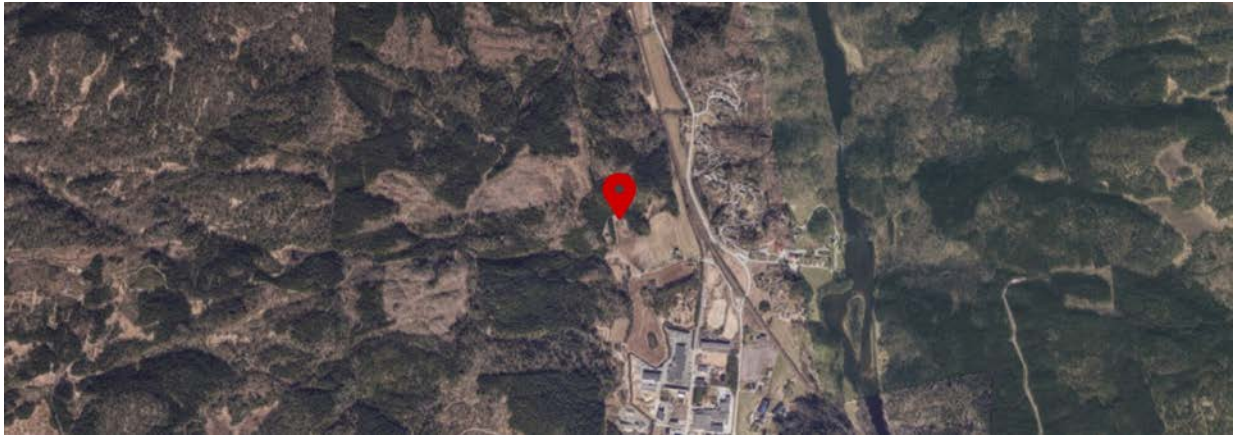
| | |
|--|---|
| Heddeland barnehage (1-5 år) 51 barn | 2 min  1.8 km |
| Laudal barnehage (1-5 år) 26 barn | 6 min  6.2 km |
| Espira Holum barnehage (1-5 år) 60 barn | 13 min  13.4 km |

Dagligvare

| | |
|--|---|
| Joker Marnardal Post i butikk, PostNord | 2 min  1.5 km |
| Joker Øyslebø PostNord | 4 min  4.2 km |

Sport

| | |
|--|---|
|  Timberåsen balløkke Ballspill | 1 min  0.6 km |
|  Voan gressbane Ballspill | 3 min  3.3 km |
|  Sprek365 Mandal | 23 min  |
|  Lindesnes Lekeland | 22 min  |





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

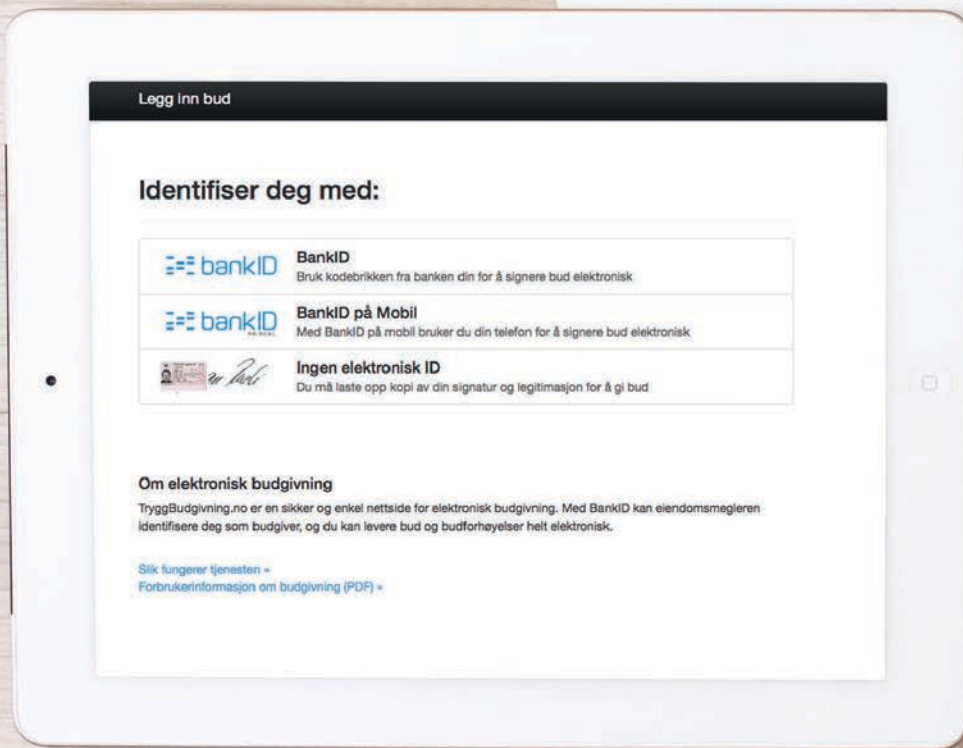
Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

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

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Maiken Skoie

T: 906 81 815

ms@exbo.no

Følg oss på 