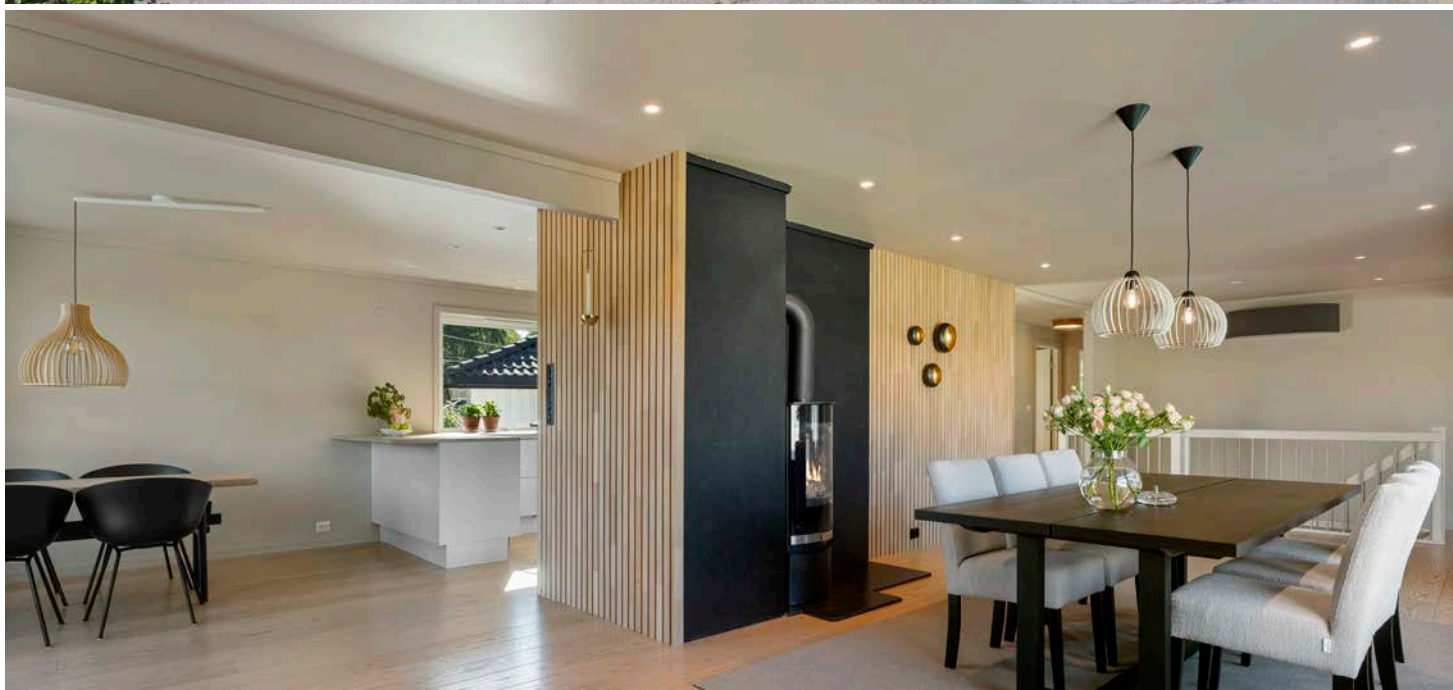


MANDAL

LINDEVEIEN 29, 4515 MANDAL

Romslig og innholdsrik bolig på flott tomt i et etablert og barnevennlig boligfelt m/hybel og garasje



Prisantydning: 4 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har den store gleden av å presentere denne fine eiendommen som ligger sentralt til på Ime, omtrent 2,5 km fra sentrum i Mandal. Boligen ligger rolig til i endegate og området er meget barnevennlig. Ime er et etablert boligfelt med barnehager og skoler i alle klassetrinn i nærområdet. Fine turstier og grøntområder i nærheten og kort vei til sentrum.

Romslig og innholdsrik enebolig på flott tomt i et etablert og hyggelig boligfelt på Ime!
 Boligen inneholder entrè, gang, 3 soverom, garderobesrom, stor stue/kjøkken med flere soner, samt lekkert badesrom i hovedetasjen.
 I underetasjen er det hall m/trapp, 2 soverom, kjellerstue, innredet rom som badesrom/vaskerom og bodrom. Hybelstue med stue/kjøkken/gang, soverom og badesrom/vaskerom.
 Tilhørende garasje og utvendig bod.

Hjertelig velkommen

Adresse	Lindeveien 29
Prisantydning	4 990 000,- + omk.
Omkostning	140 540,-
Totalpris	5 130 540,-
BRA-i/BRA Total	256/256 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1977
Tomt	518.5 kvm
Soverom	6

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 88 Boligkjøperforsikring
- 90 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 256 kvm

BRA totalt: 256 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 118 kvm. Hall m/trapp, 2 soverom, kjellerstue, innredet rom som bad/vaskerom, bod, tidligere hybel som i dag består av innredet rom

1. etasje

BRA-i: 134 4 kvm. Entré, gang, 3 soverom, walk-in closet, stue/kjøkken, bad. Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehullet er medregnet arealet.

Arealet i denne boligen er litt vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av skillevegger i underetasjen. Arealet kan ha ett mindre avvik.

Belegningsstein er kun enkelt målt opp fra flyfoto, arealet vil ha avvik, er fastsatt skjønnsmessig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

518.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med store utearealer. Asfaltert innkjørsel og tun, stor hage med plen, hekk og beplantning, samt store arealer som er steinbelagt.

Usjenert og hyggelige uteplasser hvor man bare kan flytte seg rundt etter solen.

Her kan man virkelig nyte mange fine sommerdager og kvelder!

Det foreligger målebrev som viser tomteareal på 605,8 kvm datert 28.02.1979.

En del av tilbygg ligger utenfor tomtegrensen - se vedlagt kart i fullstendig salgsoppgave.

Ved godkjenning av tilbygg har kommunen kommentert: Mandal kommune har akseptert at tilbygget kan plasseres i nabogrensen.

Det opplyses at selger har opparbeidet en del av tomten som er regulert til friområde/anlegg for lek som er

utenfor opprinnelig tomtegrense. Om kommunen har innsigelser på dette eller skal benytte området i fremtiden, må tomten tilbakeføres til opprinnelig areal. Se vedlagt reguleringskart i fullstendig salgsoppgave.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Ime 2, omtrent 2,5 km fra sentrum i Mandal. Boligen ligger rolig til i endegate og området er meget barnevennlig. Ime er et etablert boligfelt med barnehager og skoler i alle klassetrinn i nærområdet. Fine turstier og grøntområder i nærheten og kort vei til Mandal sentrum, enten med bil eller via sykkel- og gangsti.

Adkomst

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

Selger

Bente Skår

Truls Tufte Holte

Innhold

Romslig og innholdsrik enebolig på flott tomt i et etablert og hyggelig boligfelt på Ime!

Boligen inneholder entré, gang, 3 soverom, garderobesrom, stor stue/kjøkken med flere soner, samt lekkert badesrom i hovedetasjen.

I underetasjen er det hall m/trapp, 2 soverom, kjellerstue, innredet rom som badesrom/vaskerom og bodrom. Hybelstue med stue/kjøkken/gang, soverom og badesrom/vaskerom.

Tilhørende garasje og utvendig bod.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger.

Det er blitt foretatt en del endringer på boligens innvendige planløsning fra opprinnelig byggeår.

- Trappen er flyttet ved anlegning tilbygg samt en del rom er blitt forandret. Boligen er godkjent med hybelleilighet med intern forbindelse til hovedboligen. Trapp og dør mellom enhetene er flyttet iht godkjente tegninger.

- Fasademessig er det også blitt utført noen mindre endringer på vinduer/dører.

Deler av boligen skulle vært bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Noen av rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold.

- I underetasjen gjelder dette bad/vaskerom som på opprinnelige godkjente tegninger er bod og sportrom. Hybel delen har også inntegnet sov/alkove/bod og bodrom på opprinnelige tegninger som i dag er gang og kjøkken.

- I 1.etg er det på opprinnelige tegninger garderobesrom i tilbygget, men dette er i dag en del av stuen.

- Etablert levegg og platting med belegningsstein samt takoverbygg er delvis beliggende over eiendomsgrensen mot kommunal grunn mot nord. Anlagt bedd/mur mot nabo vest er også delvis beliggende noe over nabogrensen.

- Eiendommen grenser også mot kommunal grunn mot sør. Det er her opparbeidet med plen og belegningsstein. Tilbygget fra 2012 er for øvrig godkjent plassert inntil grensen.

Garasje:

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

- Garasjen har i 2019 blitt bygget på med takoverbygg. Dette er ikke omsøkt. Garasjen mangler også ferdigattest.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring. Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Hybel er i dag utleid. Leieforhold kan videreføres ellers 3.mnd oppsigelse. Kontakt megler for mer info.

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

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

ENERGI

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe - forøvrig elektrisk.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

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

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

Vannmålerleie: kr. 277,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

Eiendomsskatt kr. 8 417,-

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.

Formuesverdi primær

Kr 1 002 072

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 008 289

Formuesverdi sekundær år

2024

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.

Velforening

Det innbetales kr 200,- pr mnd til velet for fremtidig vedlikehold, samt brøyting. Kostnad for brøyting kan variere fra år til år i forhold til hvor mye brøyting som må gjøres.

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 40, bruksnummer 292 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4205/40/292:

13.07.1977 - Dokumentnr: 2144 - Rettigheter iflg. skjøte for Mandal kommune

13.07.1977 - Dokumentnr: 901930 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:40 Bnr:100

19.07.2006 - Dokumentnr: 3740 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1002 Gnr:40 Bnr:702

01.01.2020 - Dokumentnr: 1387685 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1002 Gnr:40 Bnr:292

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med hybelleilighet datert 20.03.1978.

Denne har påtegninger, kontakt megler for å få oversendt dokument.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 28.08.2026.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje og kanapp. Kanapp er ikke blitt bygget iht selger.

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

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

Kommunen opplyser:

Det er i dette tilfellet ikke krav til ferdigattest for mindre tiltak som ble behandlet etter daværende plan og bygningslov § 86 a - gjelder tiltak før 1. juli 2010.

Siden tiltaket ble godkjent før 1. januar 1998, kan ikke kommunen utstede ferdigattest i ettertid. (Dette gjelder opprinnelig garasje fra 1979).

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynsone H910.

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Skinsnes Ime II vedtatt 23.12.1974 avsatt til boliger.

Eiendommen grenser til friområde/anlegg for lek, se info under "tomt".

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,00))

140 540,- (Omkostninger totalt)

5 130 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 140 540

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, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

01.09.2026

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Oppdragsgiver har valgt type provisjon som for dette oppdraget er kr. 49 900,00

1,00 % i provisjonsats

salg til prisantydningen kr. 4 990 000,00

vil provisjonen beløpet seg til kr.49 900,00

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis

kr. 13 900,00

Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00

Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00

Registersøk, elektronisk signering og restanse
avklaringer

kr. 2 500,00

Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,

Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

Sikringsobligasjon kr 545,-)

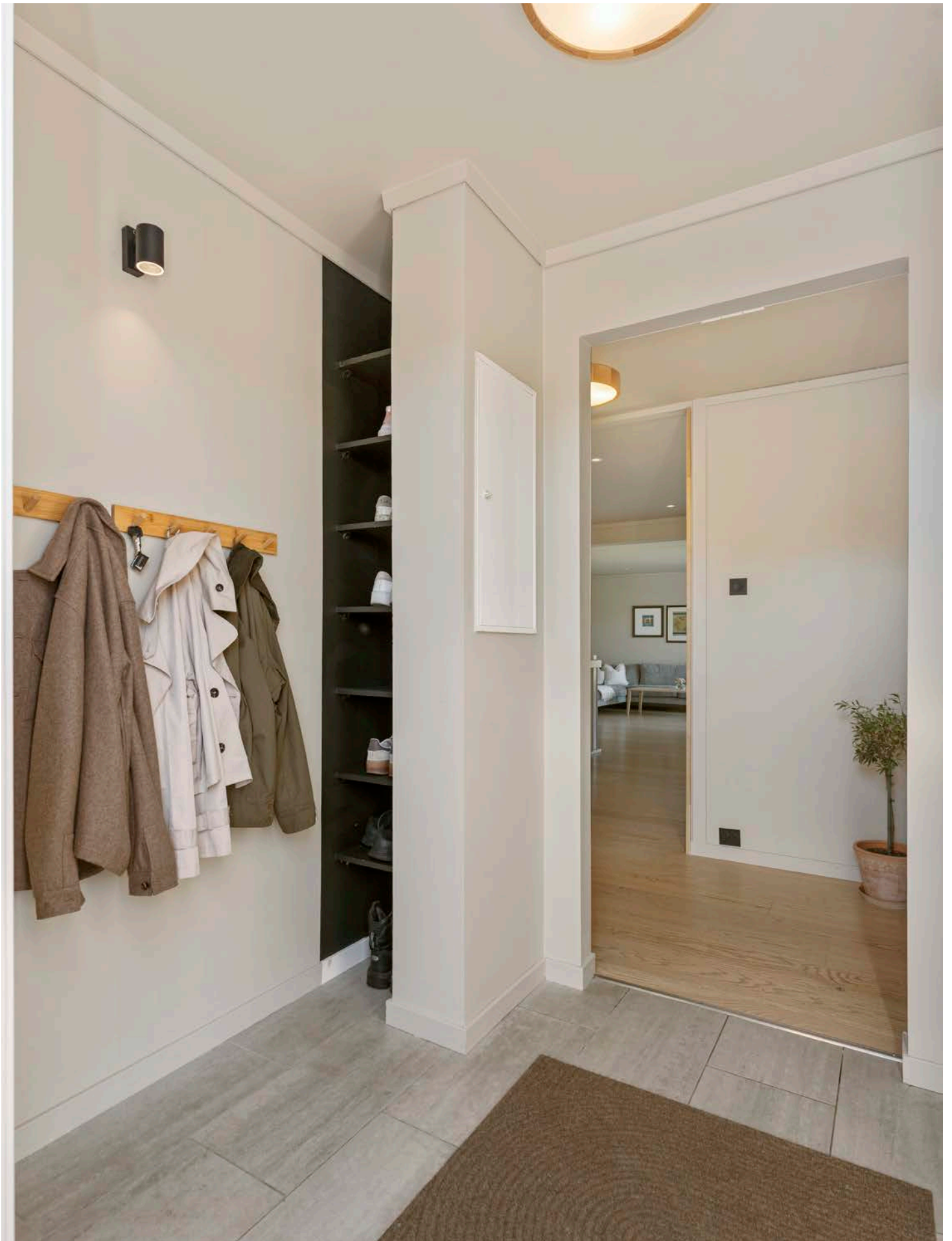
- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte
gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil
det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

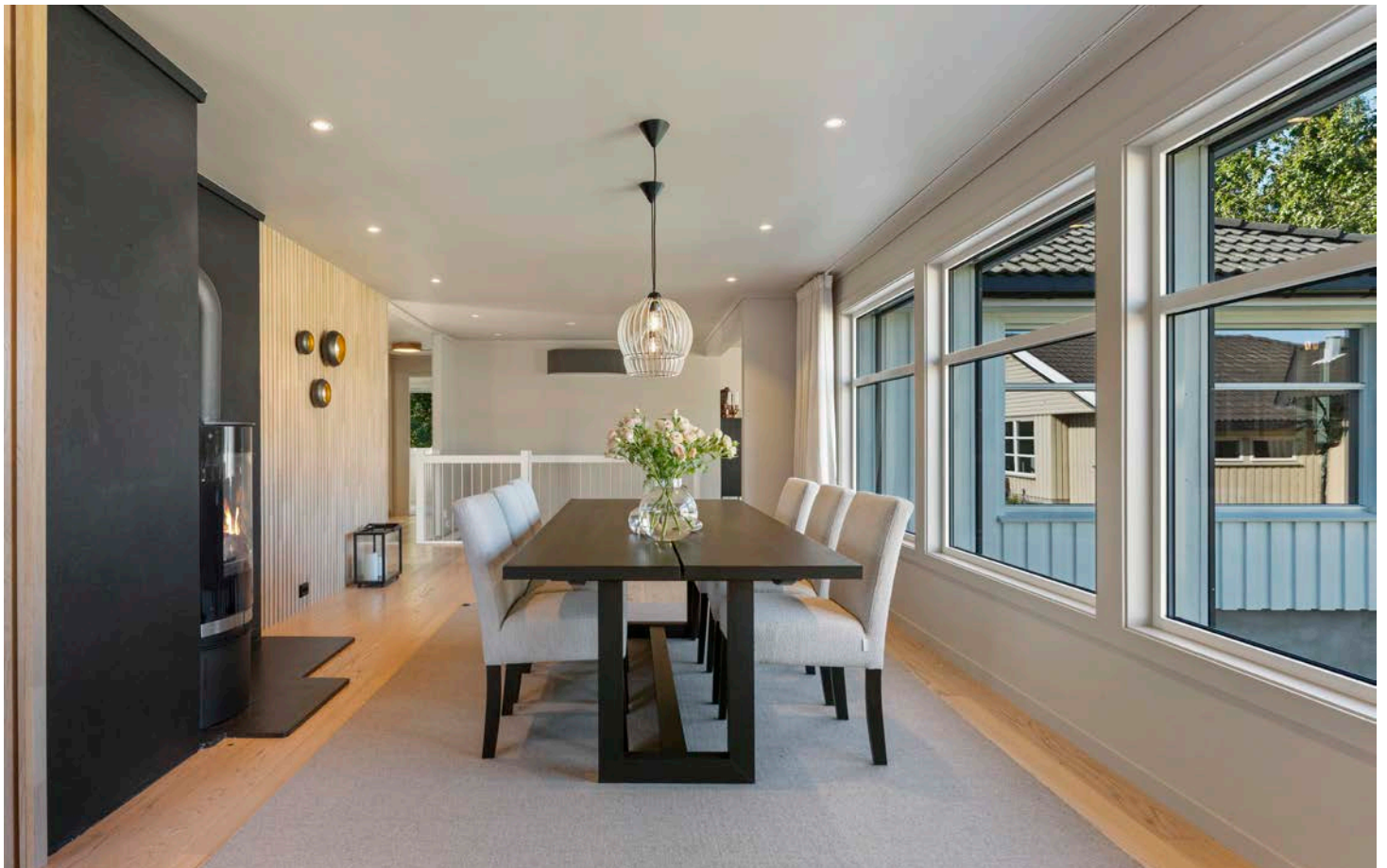
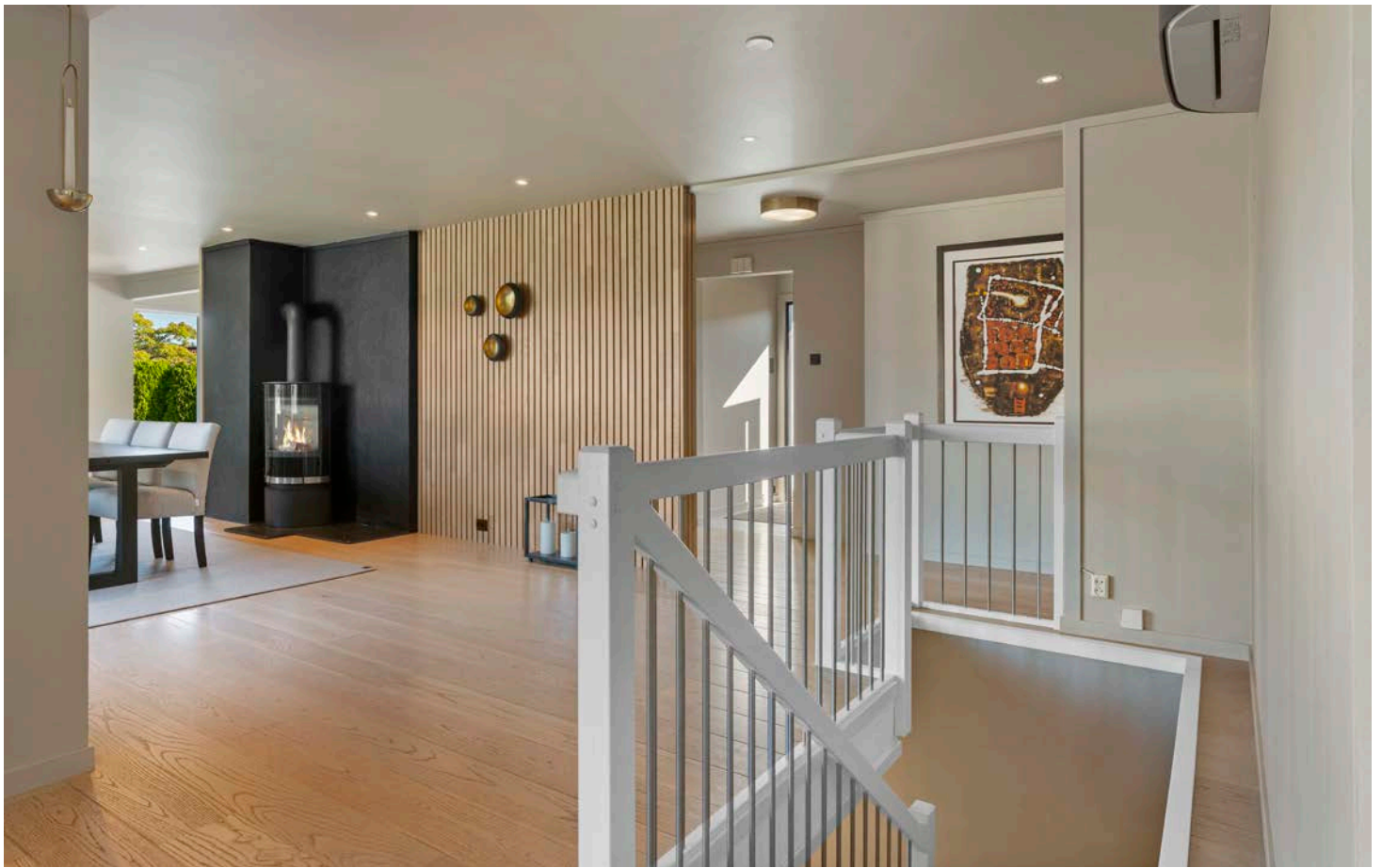
Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 93 492,00









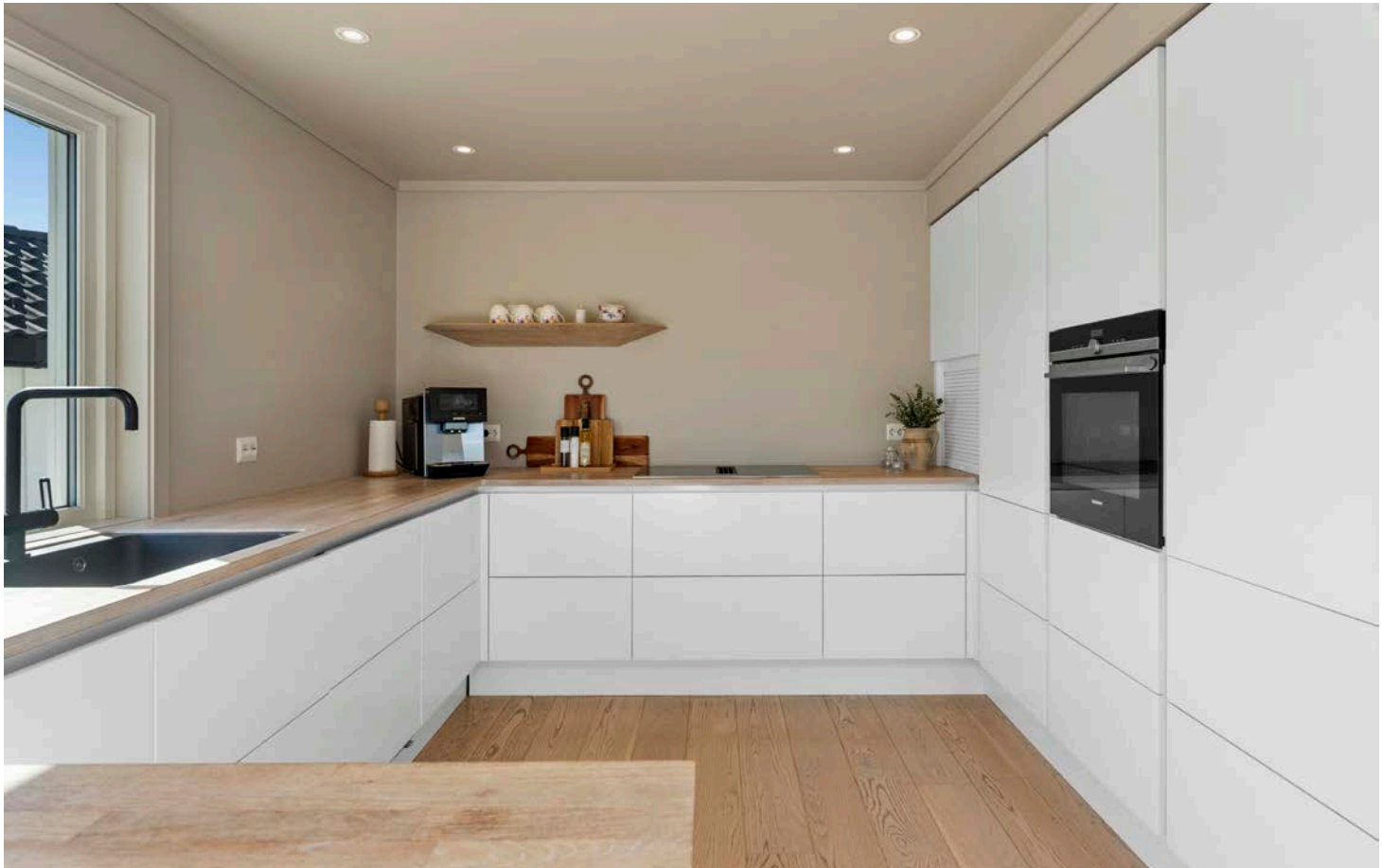


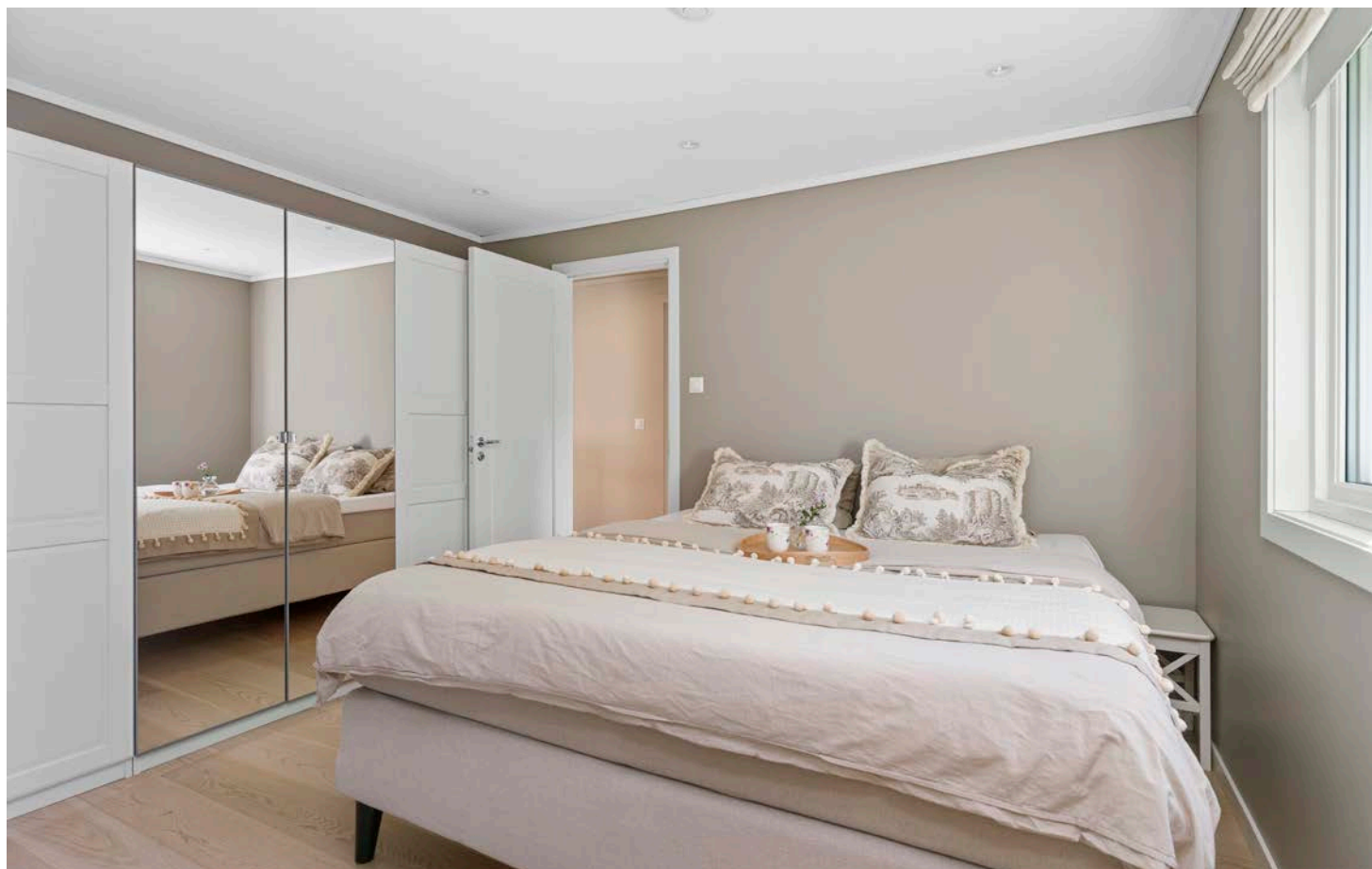


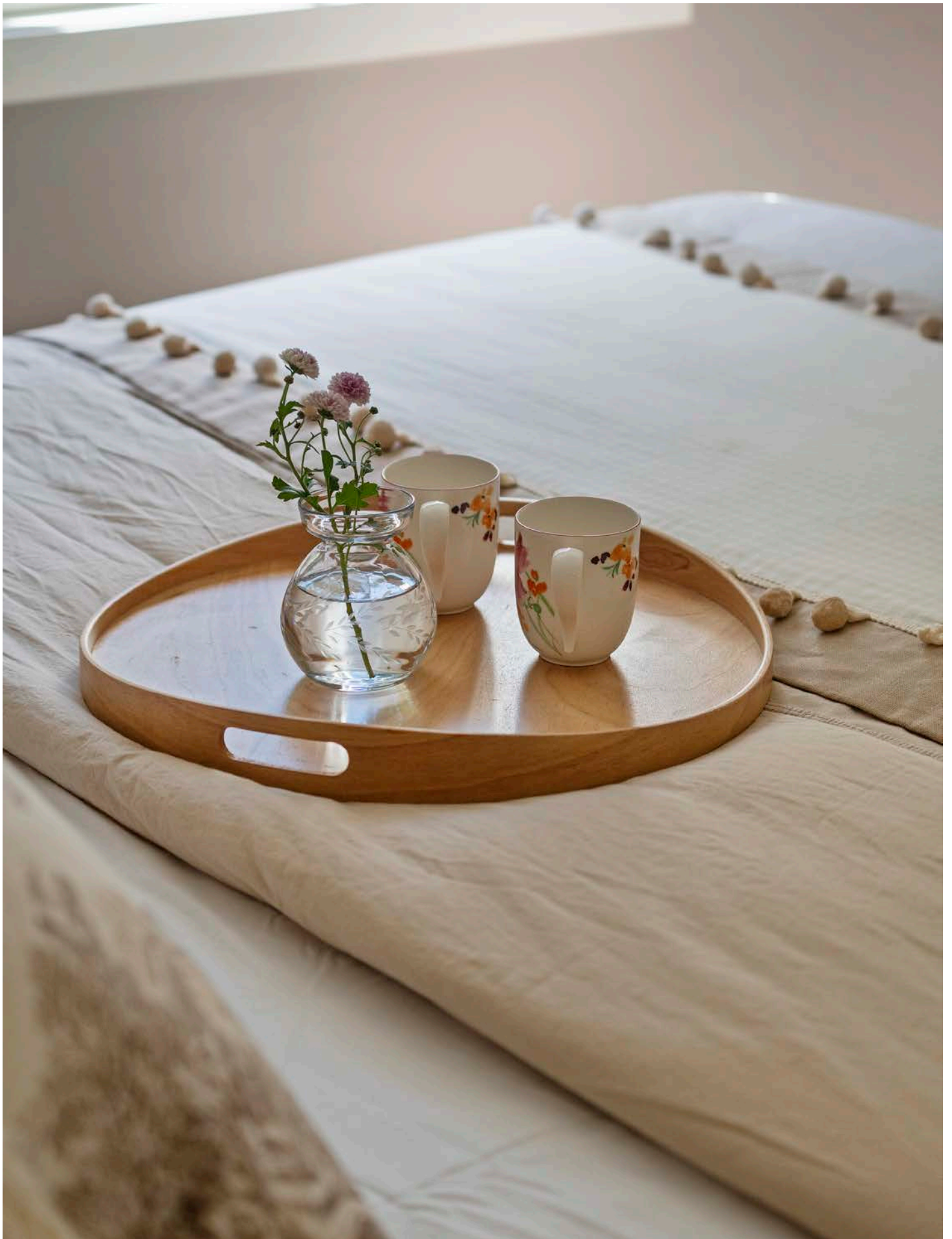






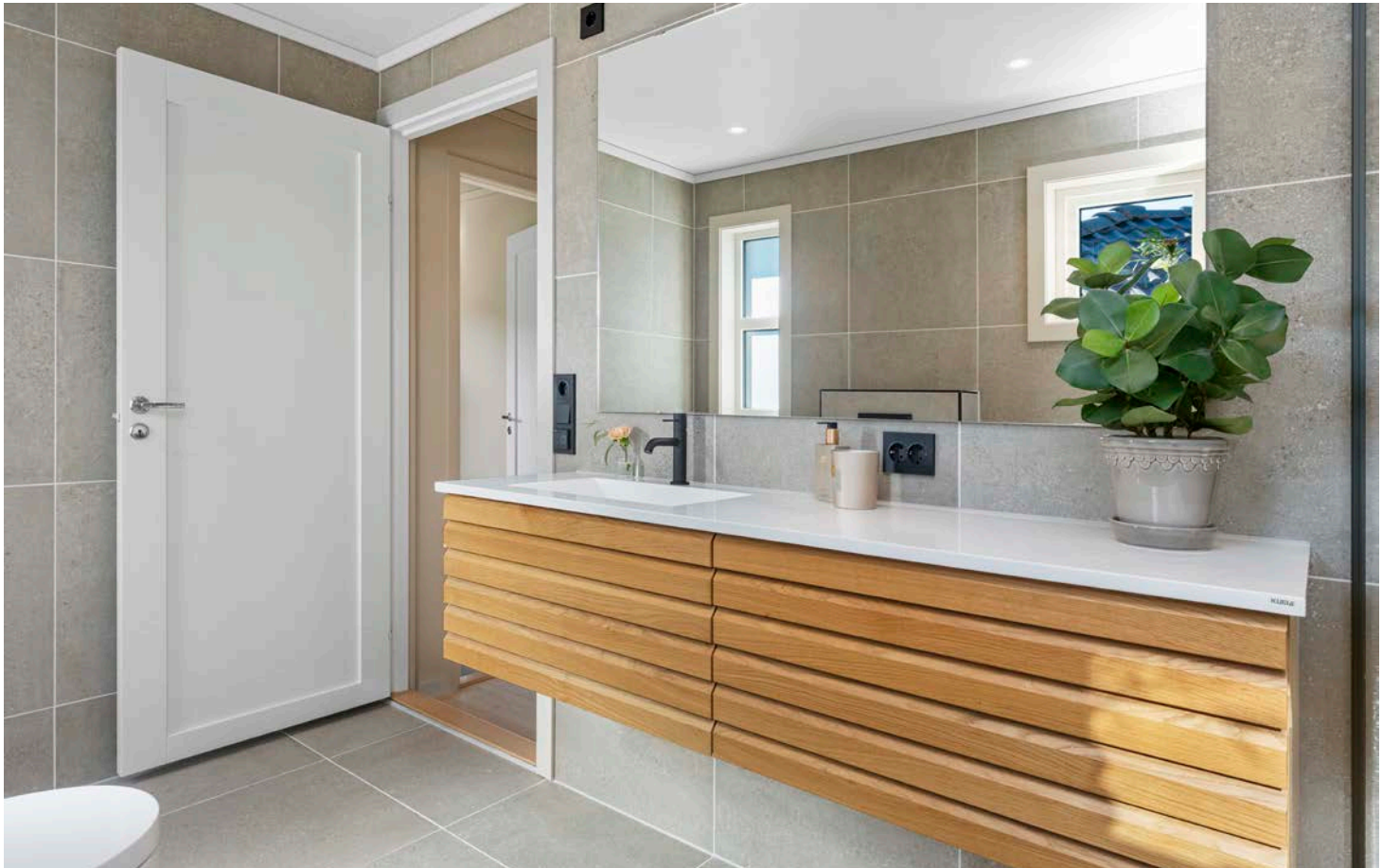












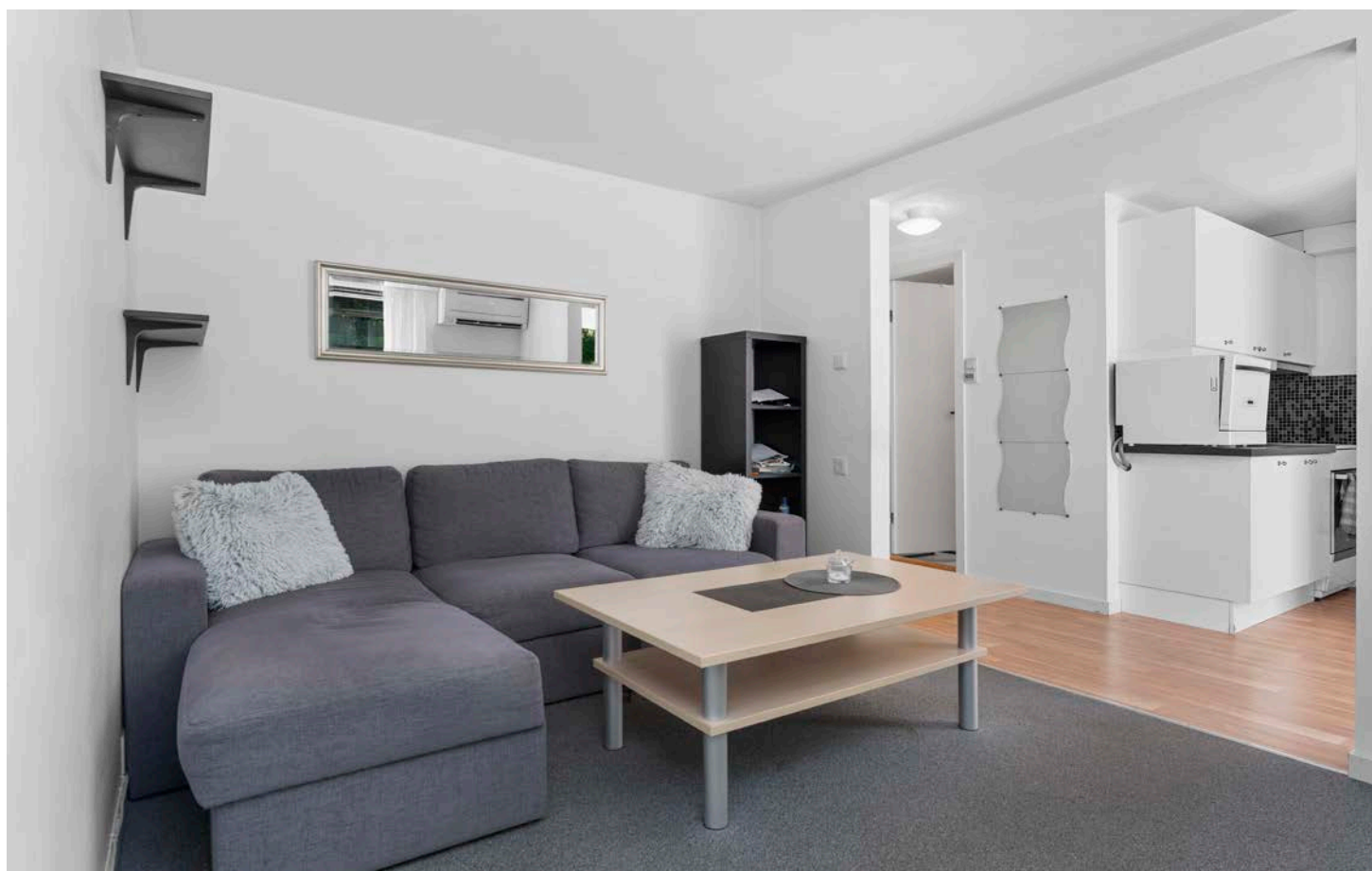
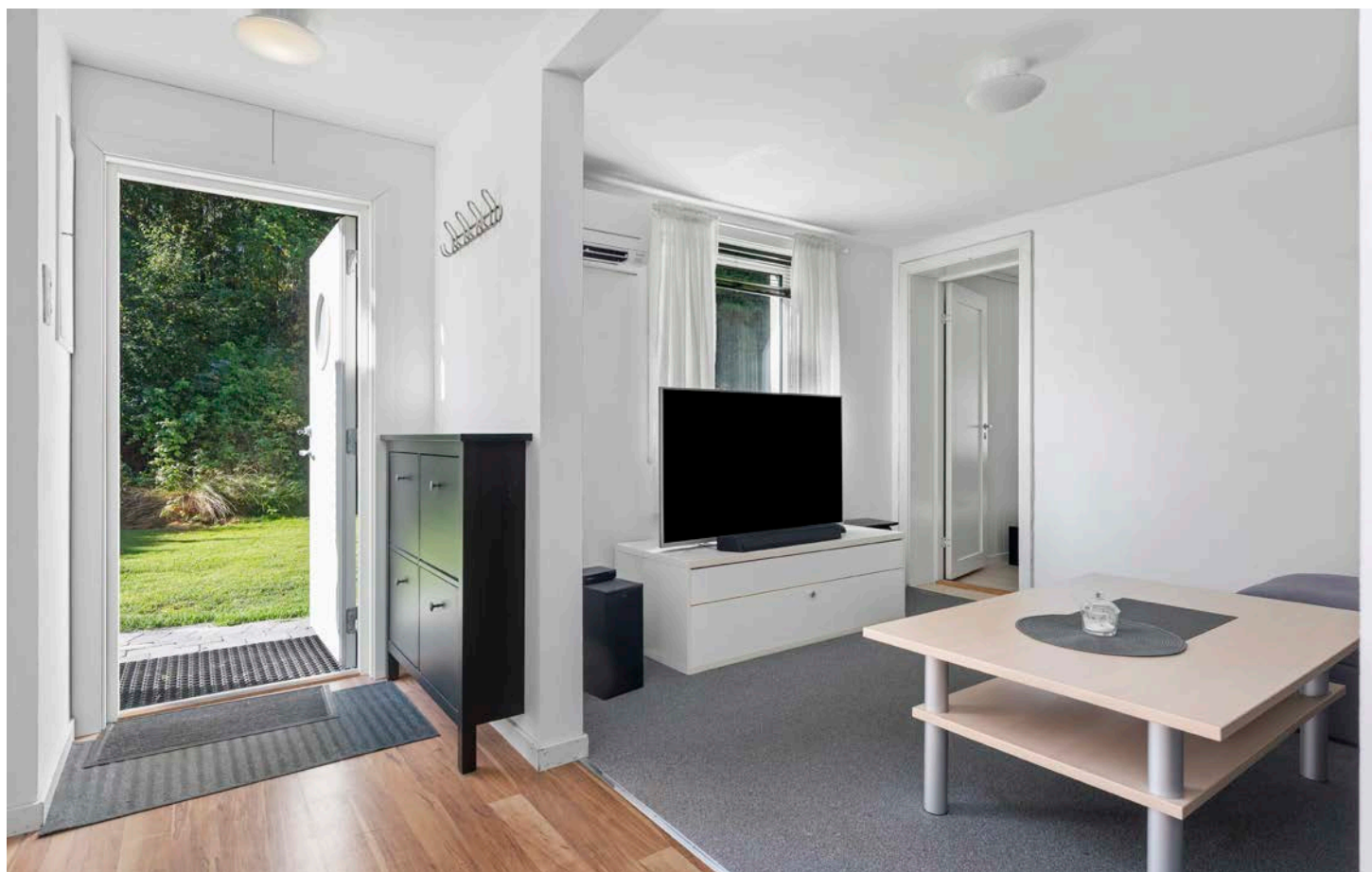




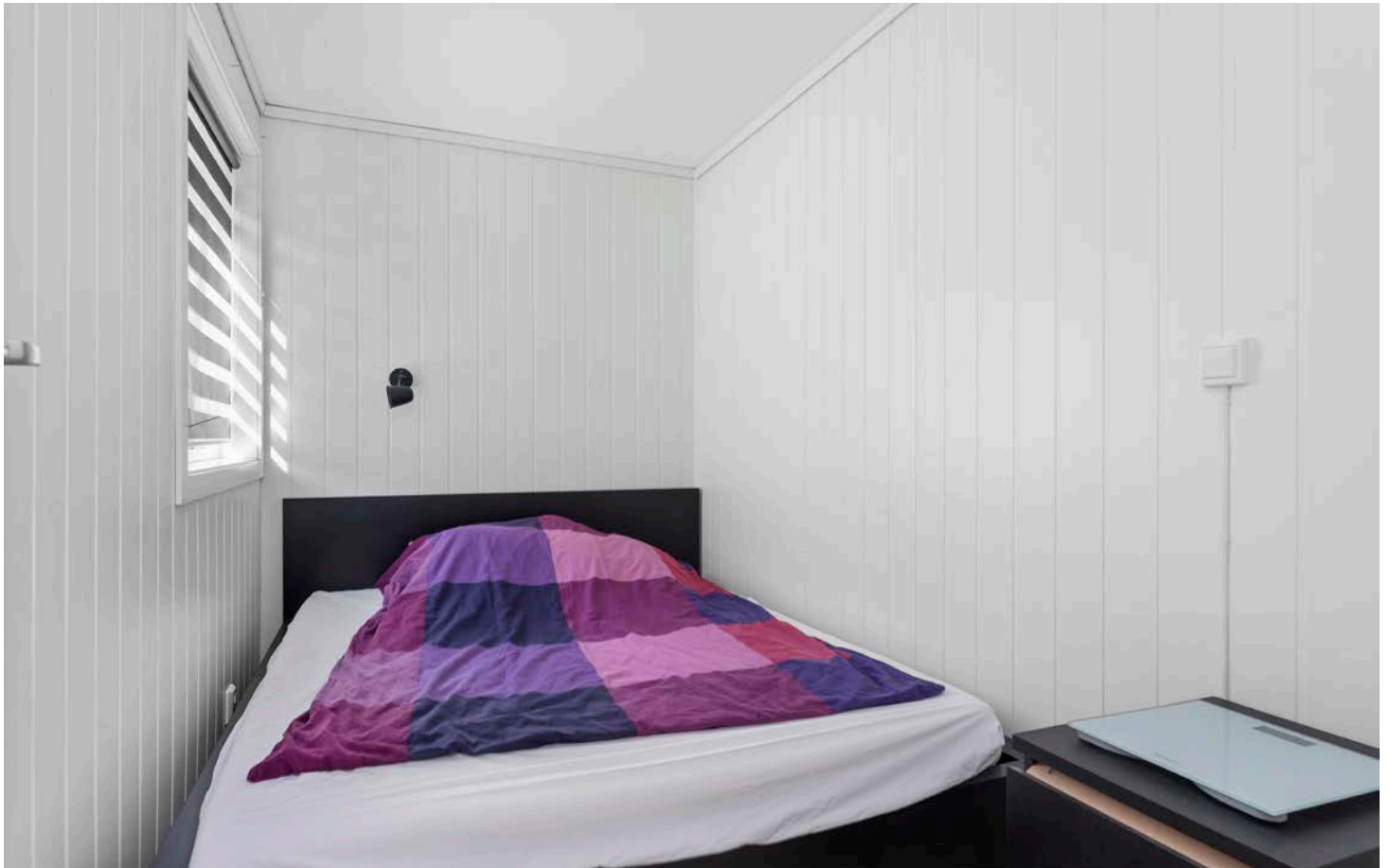




















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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.	
1003260137	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Truls Tufte Holte	Bente Skår
Gateadresse	
Lindeveien 29	
Poststed	Postnr
MANDAL	4515
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003260137

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran er utført av håndverker, fliser er lagt ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Maler Linas Rute

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sluk og membran utskiftet i forbindelse med renovering av baderommet.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er montert rør-i-rør i hele huset, med unntak av hybelen. Det er satt inn fordelerskap og innbygningssisterner med lekkasjesikring av huseier, som er faglært rørlegger. Arbeidet er utført som egeninnsats. Det er i etasjeskillet mellom hybel og baderom koblet rør-i-rør mot originale kobberør, men det er ikke montert inspeksjonsluke til disse.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dreneringen ble utskiftet i 2019. Det ble montert nye drenerør samt isolert langs grunnmur og etablert fuktsperre og drenerende masser rundt boligen. Tak- og overvann er lagt i egne overvannsrør.
-------------	---

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

Beskrivelse	Det er tidvis litt lite trekk i peisovn i stue i 2. etg.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med dreneringsarbeidet ble det registrert tegn til gnagere i etasjeskillet. Tilkomsvei ble funnet og tettet. Ingen gnagere registrert etter dette. Ved ujevne mellomrom har det vært enkelte svarte jordmaur ved inngangspartiet. Bekjempet med vanlig maurmiddel.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Store deler av el.anlegget er utskiftet. Nytt sikringsskap samt byttet fra 1-fas til 3-fas. Alle arbeider er utført av faglært elektriker som dugnad.
Arbeid utført av	Caverion AS/Yit AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble utført kontroll av Rejlers i 2025. Det ble funnet mindre avvik, som siden er utbedret og avvikene er lukket.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbillader i garasje, samt opplegg til elbillader ved yttervegg.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taktekking, ytterkledning og vindspærre, samt vinduer og dører er utskiftet som egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er hybelleilighet i 1. etg. Denne er inkludert i de originale tegningene. Det er ukjent om denne er godkjent hos kommunen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Bodrom i kjeller er gjort om til vaskerom/Bad Garderobrom i hovedetasje er omgjort til soverom. 1 soverom i kjeller er fjernet og tillagt tvstue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk på gammelt badrom i 2. etg. lakk. Det ble utarbeidet skaderapport fra saneringsfirma. Hele badrommet er siden renoveret.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbillader på yttervegg tilhører arbeidsgiver og vil bli demontert før salg. Markise på levegg i hagen vil bli demontert før salg. Når Trapp til hovedinngang ble støpt ble det her lagt ned varmekabler. disse ligger klare bak kledning for tilkobling om ny eier ønsker is/Snøfritt inngangsparti.

Tilleggskommentar

Tak over sykkelparkering ved garasjen, tregjerde mot Lindeveien samt søppelbu er oppført som egeninnsats og er ikke søkt om hos kommunen. Varmepumpe i kjellerstuen må ikke brukes til kjøling, ettersom denne ikke har tilstrekkelig avrenning for kondensvann.

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 egenerklæringsskjemaet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1003260137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Tufte Holte	99a4cb74d7288c58f4bc4 1592008e45888e65b2a	30.08.2026 13:22:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Skår	0c9d9bce7b0e95e4bfd5 845f90a76b207a5bcc60	30.08.2026 13:22:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260137

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Lindeveien 29, 4515 MANDAL



LINDESNES kommune



gnr. 40, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 21.08.2026

Rapportdato: 31.08.2026

Oppdragsnr.: 21434-1213

Eiendomsverdi ref nr: MB4606

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarett. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Innholdsrik og betydelig oppgradert enebolig med hybeldel, attraktivt beliggende i etablert boligområde på Ime i Mandal. Området har nærhet til skole, barnehage, turområder og øvrige servicetilbud, samtidig som Mandal sentrum ligger innen kort avstand. Eiendommen har en flott opparbeidet tomt med gode uteområder. Det medfølger også garasje med tilhørende takoverbygg.

Boligen er opprinnelig oppført i 1978, men har gjennomgått omfattende oppgraderinger og moderniseringer og fremstår i dag med en standard som er vesentlig forbedret sammenlignet med byggeåret. Blant annet er boligen tilbygd, takteking og undertak fornyet, kledning med vindspærre skiftet, de fleste vinduer og dører skiftet i nyere tid, drenering fornyet, kjøkken i boligdelen modernisert og store deler av tekniske installasjoner og innvendige overflater oppgradert. Badet i 1. etasje er i hovedsak renoveret i 2026 og fremstår tilnærmet ubrukt.

Det er registrert enkelte forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til alder, konstruksjonsoppbygning, dokumentasjon og enkelte løsninger som avviker fra dagens standard. Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende konstruksjonsskader ved befaringen.

Det er registrert to forhold med TG3 på våtrom i underetasjen. Bad/vaskerommet i boligdelen er opplyst renoveret i 2017 og fungerer med dagens bruk, men har avvik knyttet til tettesjikt, blant annet panelte vegger og enkelte våtromsdetaljer. Hybelbadet er av eldre dato og har flere løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Rommet fungerer med dagens bruk ved videre bruk av dusjkabinett, men oppgradering må påregnes dersom det ønskes en løsning i samsvar med dagens krav. Forholdene er nærmere beskrevet under de respektive våtromspunktene i rapporten.

Utvendig bod og garasje er kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt, og inngår ikke i den detaljerte tilstandsvurderingen.

Samlet sett fremstår eiendommen som en innholdsrik og godt oppgradert enebolig på en flott opparbeidet tomt, med garasje, gode utearealer og en standard som er betydelig modernisert i forhold til boligens opprinnelige byggeår. De registrerte avvikene må ses i sammenheng med boligens alder, senere ombygginger og dagens strengere vurderingskriterier.

Rapporten må leses i sin helhet for en fullstendig forståelse av boligens tekniske tilstand og registrerte avvik.

Lykke til på visning!

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger mottatte tegninger fra kommunalt arkiv, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

Det er blitt foretatt en del endringer på boligens innvendige planløsning fra opprinnelig byggeår. Trappen er flyttet ved anlegning tilbygg samt en del rom er blitt forandret. Jeg kommenterer:

Deler av boligen skulle vært bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. I underetasjen gjelder dette bad/vaskerom som tidligere var bod og sportrom. Hybel delen har også inntegnet sov/alkove/bod og bodrom i betegnet gang og kjøkken i rapport. 1 etasjens anlagte soverom ved tilbygget i stuen er tidligere garderobesrom.

Fasademessig er det også blitt utført noen mindre endringer på vinduer/dører.

Etablert levegg og platting med belegningsstein samt takoverbygg er delvis beliggende over eiendomsgrensen mot kommunal grunn mot nord. Anlagt bedd/mur mot nabo vest er også delvis beliggende noe over nabogrensen.

Eiendommen grenser også mot kommunal grunn mot sør. Det er her opparbeidet med plen og belegningsstein. Tilbygget fra 2012 er for øvrig godkjent plassert inntil grensen.

Det mangler for øvrig ferdigattest/byggemelding på en del av tiltakene.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Garasje

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

Garasjen har i 2019 blitt bygget på med takoverbygg. Dette er ikke omsøkt. Garasjen mangler også ferdigattest.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Arealer

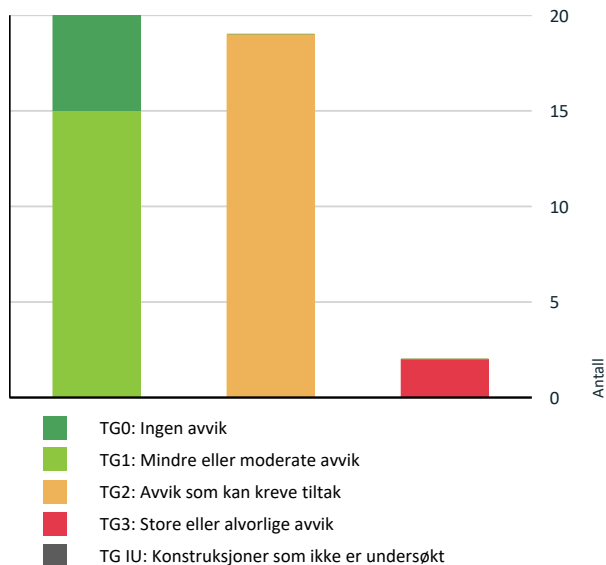
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

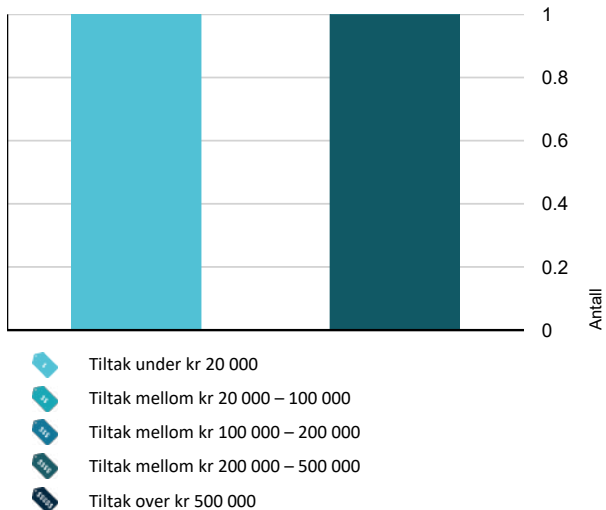
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I enkelte tilfeller kan det være utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Slike undersøkelser fremgår av beskrivelsen under den aktuelle bygningsdelen og gjelder kun de forholdene som er undersøkt. Rapporten har for øvrig det undersøkelsesomfanget som følger av forskriftens minstekrav.

Hovedbygningen er vurdert innenfor forskriftens omfang. Utvendig boder/garasje er med mindre annet fremgår av rapporten, kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt.

Elektroinstallasjoner, trapper, pipe, rekkverk og branntekniske forhold er ikke vurdert med egen tilstandsgrad, men kun med hensyn til synlige HMS-forhold og åpenbare avvik ved visuell befaring. Det er ikke utført fagkontroll av elektro-, VVS- eller branntekniske installasjoner.

Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen, er ikke vurdert utover det som følger av forskriftens minstekrav eller eventuelle beskrevne tilleggsundersøkelser. Det er ikke utført demontering, destruktive undersøkelser eller funksjonsprøving utover det som er særskilt beskrevet i rapporten. Tilleggsundersøkelser og målinger gir et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen og kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Hybel Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv/vegger og tak	Gå til side
! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
! Innvendig > Teknisk rom	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Hybel Stue/kjøkken/gang > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Det er ikke montert håndløper på de utvendige trappene.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det er fremlagt samsvarserklæringer frem til 2015 på det meste av arbeider gjort frem til den tid, men det mangler erklæringer på arbeider i nyere tid. Det er også påvist noen avvik ved inntaket til sikringsskapet i hybel delen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Bad 1 etasjen er hovedsakelig renovert bortsett fra varmekabler fra 2013. Utvendige murer er beslått samt pusset. Etter befarings er det også blitt foretatt noen utbedringer, gjelder mindre deler elektro, satt inn dør til hybel, anlagt vannstopper kjøkken blant annet.
2025	Ny installering	Ny varmepumpe installert.
2022	Ny installering	2 nye varmepumper installert.
2021	Modernisering	Skiftet kledning på alle vegger inkl. vindsperre.
2019	Modernisering	Boligen er re-drenert. Utvendige overflater med belegningsstein og støpte murer fra denne perioden.
2017	Modernisering	Bad/vaskerom underetasjen renovert.
2016	Modernisering	Nytt kjøkken.
2013	Modernisering	Fra denne perioden og frem til 2026 er det blitt foretatt en rekke oppgraderinger på el og vvs anlegget. Det er blant annet lagt nytt sikringsskap samt byttet fra 1-fas til 3-fas. EL-bil lader installert i garasjen type Tesla. Det er montert rør-i-rør i hele huset, med unntak av hybelen. Det er i etasjeskillet her koblet rør-i-rør mot originale kobberør.
2013	Modernisering	Pusset opp en del innvendige overflater i boligen. Eier har også malt opp en del overflater i nyere tid.
2012	Tilbygg	Boligen ble bygget på mot vest. Taktekkingen ble da lagt ny på hele taket inklusive nye sutakplater, renner/nedløp/beslag.
2011	Modernisering	I perioden fra 2011 til 2024 er de fleste vinduer/dører skiftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, det er brukt sutakplater som undertekking. Taktekkingen ble lagt nytt i 2012 inklusive undertaket av sutakplater. Taket er besiktiget fra tak og øverste loft.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Undertak sutakplater er eldre enn 13 år. Ingen unormale funn registrert på øverst loftet, TG2 etter krav NS3600.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp/beslag av metall fra 2012.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres om dette er ønskelig fra feiers side.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med takstoler i trekonstruksjon. Boligen har valmet tak. Det er anlagt sutaksplater som undertekking. Det er blitt lagt ny isolasjon på det meste av øverst loftet.

Loftet fremstår i bra stand ut fra alder tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isoleringen ligger nærme undertaket og ventileringen av loftet blir herav redusert.
- Det er påvis av fluenettingen i utvendig langsgående gesimser er stedvis defekt med hull.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres ved å gå over slik at det blir 5cm spalte opp mot undertaket.
- Manglende/defekt netting kan føre til at insekter/skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å utbedre fluenettingen for å hindre tilgang for insekter/skadedyr.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ble lagt ny stående kledning med ny vindsperre av gips på hele boligen i 2021. Museband og lufting funnet tilfredsstillende. Isolering etter datidens krav. Boligen er oppført i trekonstruksjon med stenderverk fra 1 etasjen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass i karmen av trekonstruksjon og pvc. Det er ett vindu i hybel ved kjøkken fra ca. år 2000 i trekonstruksjon. Bod/Teknisk i pvc fra ca. 2008. Øvrige vinduer er skiftet i perioden fra 2012 til 2021 i trekonstruksjon.

Mindre pussing/fuging mot mur på enkelte vinduer i underetasjen kan anbefales da pusslaget ligger utenpå skum innfestningen.

Funnet i god stand, vil trenge normalt vedlikehold i form av overflatebehandling og justering/smøringer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er utført med 2 og 3-lags glass. Dørene er skiftet i perioden 2012 til 2024, det er kun terrassedøren ved kjøkkendelen som er av eldre årgang - 1998.

Dørene er utført i trekonstruksjon bortsett fra terrassedøren i kjellerstuen som er utført i pvc.

Funnet i god stand, vil trenge normalt vedlikehold i form av overflatebehandling og justering/smøringer. Par mindre avvik er gitt TG2.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Utvendig boddør må festes på nytt i senter av karmen. Døren har løsnet fra mur.
- Terrassedøren fra kjøkkenet vil trenge smøring og justering/utbedring av lås. Døren er for øvrig 28 år gammel, om ikke lås kan utbedres vil en utskiftning kunne bli aktuell.

Konsekvens/tiltak

- Gå over dørene i form av innfestning og justering/smøringer. Vurder også beslag i bunn av ytterdør hybel.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Plattinger i form av belegningsstein anlagt rundt boligen. Arbeid utført i 2019.

Plattingene med dets levegger/rekkverk er funnet i bra stand ut fra alder, normalt vedlikehold må påregnes for videre god levetid.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappene er utført med granittstein og i støp fra 2019.
Trappene er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndløper på de utvendige trappene.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper anbefales anlagt på utvendig trapper etter dagens krav for god personsikkerhet mot fall og skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv/vegger og tak

Beskrivelse

Parkett, laminat, teppe på gulv. Panelplater og malte/tapetserte vegger. Malte tak.
Takhøyden er ca. 2,23m i hybel delen. Ca. 2,27m i underetasjen. Ca. 2,35m i 1 etasjen.

Overflatene er hovedsakelig fra 2012 eller nyere og fremstår generelt i normal stand med vanlig bruks- og aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- I entre er det registrert hulrom/bom under flis med sprekk i 1 flis.
- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Hybeldelen har vært utleid og har noe mer bruksslitasje enn øvrig del av boligen, herunder enkelte merker på gulv og vegger, skjolder i himling samt en mindre sprekk over ytterdør. Boligens tapetserte overflater bobler også stedvis.
- Det er registrert noe mindre knirk i gulvet i 1 etasjen. Forholdet kan virke sjenerende, men har i hovedsak kosmetisk/bruksmessig betydning og kan variere med årstid og innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget. Utbedring kan anbefales.
- Normalt vedlikehold og enkelte overflateutbedringer bør påregnes på overflater ved behov.
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Utbedring kan vurderes dersom knirken oppleves sjenerende.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det er foretatt punktvis målinger uten registrerte retningsavvik over ca. 15 mm i de kontrollerte områdene. Målingene er kun stikkprøver, og lokale skjevheter og større avvik kan forekomme sett i forhold til boligens alder og byggeskikk.



Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe som er pusset og malt.
Vedovn plassert i stuen.

Pipe er fra byggeåret og type/innvendig oppbygning er ikke nærmere kjent. Det foreligger ikke opplysninger om tilsyn de siste 5 årene. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert. På grunn av alder kan skjulte avvik forekomme, og nærmere kontroll av brann- og feievesen eller kvalifisert foretak anbefales.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har tilbakefylte vegger mot baksiden samt sideveggen mot nord og deler av framsiden hvor trapp er plassert. Det er foretatt hulltaking i yttervegg ved kjøkken i hybel del og ved kjellerstue, samt fuktmåling direkte mot synlig murvegg i teknisk rom.

I kjøkkendelen er veggen utført med forhudningspapp og plast, og det ble målt ca. 11 vekt-% i treverket. Direkte måling mot mur i teknisk rom viste tørre forhold. Ved kjellerstuen ble det også målt tørre verdier, men på grunn av tykk isolering var det begrenset mulighet for kontroll helt inn mot bakenforliggende murvegg.

Eier opplyser at dreneringen ble skiftet i 2019, men dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning i de undersøkte områdene, og utførte målinger viste tørre verdier. Innredede konstruksjoner under terreng er likevel risikoutsatt for fukt. Deler av veggkonstruksjonen er utført med forhudningspapp og plast mot betongvegg, en oppbygning som gir økt risiko for oppfukning og magasinerings av fukt i konstruksjonen. Kontrollmuligheten var stedvis begrenset, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Eier opplyser at dreneringen ble skiftet i 2019, men utførelsen kan ikke verifiseres da dokumentasjon ikke er fremlagt. TG2 settes på bakgrunn av konstruksjonsoppbygning og begrensede kontrollmuligheter.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene anbefales holdt under jevnlig oppsyn. Ved tegn til lukt, misfarging eller økt fukt bør forholdet undersøkes nærmere. Ved fremtidig åpning av veggene anbefales oppbygningen vurdert og eventuelt endret til en mer fuktsikker løsning.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp antatt fra 2012. Trappen er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette og 1-speils innerdører. 1 speils dører av nyere dato.

Dørene fremstår i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Mindre justeringer og overflatevedlikehold må påregnes.

TG 2 Teknisk rom

Beskrivelse

Rommet blir kun enkelt vurdert her da det har vanninstallasjoner. Rommet blir ikke vurdert fullt som våtrom.

Belegg på gulv med murte og panelte vegger.

Innredet med vvs bereder, stoppekran og vannmåler samt fordelerskap rør i rør. Opplegg fra tidligere avløps løsning til toalett i gulv.

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler tilfredsstillende tettesjikt da gulvbelegget er skadet. Ved eventuell lekkasje eller vannsøl er det økt risiko for fukt- og vannskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Skadet gulvbelegg/tettesjikt anbefales utbedret for å gjenopprette tilfredsstillende vannsikkerhet. Det anbefales også å vurdere etablering av automatisk vannstopper tilknyttet vanninstallasjonene i rommet.
- Ved behov gjør også ferdig rommets overflater som mangler slutføringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom renoverert i 2017.

Flislagt gulv, panelte vegger og malt tak.

Innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, vaskeromsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin samt vegghengt klosett.

Mekanisk ventilering, ingen tilluft er anlagt.

Årstell: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon på rommets arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av membran og tettesjikt ikke kan verifiseres. Det er ikke registrert forhold som tilsier skade ved befaringen. TG2 etter NS3600. Innhent dokumentasjon om dette foreligger.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panelte vegger og malt tak.

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Rommets gulv er tilnærmet flatt med noe lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt, men har noe lokalt fall mot sluk. Høydeforskjellen fra gulv ved dør til topp sluk er ca. 15 mm. Det er installert dusjkabinett, som begrenser den direkte vannbelastningen på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Badet fungerer tilfredsstillende med dagens løsning, men på grunn av registrerte forhold må dusjkabinettet benyttes videre for å redusere vannbelastningen på overflatene. Gulv og overgang ved dør bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig rehabilitering bør tilfredsstillende fall og høyde ved dør etableres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv, synlig i sluk. Veggene er utført med panel og har ikke vanntett overflate for direkte vannbelastning.

Membranens utførelse under flislagt gulv kan ikke verifiseres fullt ut annet enn eiers opplysninger om utført.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt. Panel på vegger er ikke egnet for direkte vannbelastning, og tilfredsstillende tetting rundt rørføringer.

Konsekvens/tiltak

- Videre bruk av dusjkabinett anbefales, og dusjing direkte på gulv og vegger anbefales ikke med dagens løsning. Rørgjennomføringer og utsatte detaljer bør tettes der dette er praktisk mulig. Kostnadsestimatet gjelder mindre risikoreduserende tiltak og ikke etablering av komplett nytt tettesjikt eller rehabilitering av våtrommet. Etablering av tilfredsstillende tettesjikt på vegger vil normalt innebære mer omfattende arbeider og anbefales utført ved fremtidig rehabilitering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, vaskeromsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin samt vegghengt klosett.

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er anlagt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsonen grenser mot yttervegg og hybeldel, og det forelå ikke egnet tilgjengelig sted for hulltaking uten inngrep i konstruksjonen mot brukssonen. Skjult tilstand bak overflatene er derfor ikke kontrollert. Overflatesøk med fuktindikator viste ingen unormale utslag ved befaringen.

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig ut fra synlige forhold. Ved tegn til fukt, lukt eller andre indikasjoner på skade anbefales nærmere undersøkelser.

UNDERETASJE > HYBEL BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er flislagt med malt tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte samt tilluft ved dør er anlagt.
Eier har klargjort for nytt rør i rør opplegg i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dagens bruk da det er installert dusjkabinett, som vesentlig reduserer vannbelastningen på overflatene. Eksisterende overflater vil derfor kunne benyttes videre i påvente av senere oppgradering. Kostnadsestimatet er basert på etablering av nytt våtrom med nye overflater. Ved rehabilitering må tettesjikt, våtsoner, sluk og øvrige våtromsdetaljer utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i hovedsak renoveret i 2026 og har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Eksisterende varmekabler fra 2013 er beholdt. Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og fordelerskap plassert bak speil. Det er etablert mekanisk avtrekk og tilluft via spalte ved dør.

Årstell: 2026

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Forhør deg med eier. TG1 settes da rommet ikke har hatt uavhengig kontroll.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt tak.
Overflater fremstår i pen stand og rommet har tilnærmet ikke vært i bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Lokalt fall i dusjnisen er funnet tilfredsstillende, øvrig gulv er flatt med nedsenket nisje fra sluk til topp av øvrig gulv. Det er anlagt membran oppkant ved dør på 1,5cm. Løsningen vurderes samlet som tilfredsstillende forutsatt at utførelsen er i samsvar med dokumentert/preakseptert løsning.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt i våtrom med smøremembran. Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder på utført arbeid blant annet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og fordelerskap bak speil.
Klosettet har automatisk spyling til informasjon. Ingen avvik, utsyr er nytt.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør er anlagt.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nytt og hulltaking er ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning i hybeldel med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for liten oppvaskmaskin og kjøleskap er etablert, samt komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum og det er laminatgulv på gulvet som ikke vil tåle vannsøl.

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen ellers har normal bruks- og aldersslitasje, herunder enkelte merker på sokkel samt en skapfront tar noe i ventilasjonskanal ved åpning. For øvrig fremstår innredningen i normal stand sett i forhold til alder og bruk. Kjøkkenet er enkelt innredet, blant annet med mindre oppvaskmaskin plassert på benkeplaten samt ett lite kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjonene for å redusere risikoen for vann- og følgeskader, selv om dette ikke var krav under byggeår.
- Normalt vedlikehold og mindre justeringer må påregnes. Eventuell oppgradering av kjøkkeninnredningen vurderes etter eget behov.

UNDERETASJE > HYBEL STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Romslig og flott Svane kjøkken fra 2016 med slett innredning og heltre benkeplate med nedfelt vask og steketopp.
Integrert kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Vannstopper anlagt i skrog vask.

Innredningen fremstår i bra stand, mindre merker/åpning ved sokkel er registrert samt på benkeplaten. Normalt vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator nedfelt i benkeplaten med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen fungerer tilfredsstillende ved normalt vedlikehold av filter, men tilfredsstillende ikke anbefalt løsning etter dagens standard. Om mulig bør det etableres mekanisk/forstet avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør i fra 2016 til 2026. Fordelerskap med vannmåler og stoppekran er plassert i det tekniske rommet. Det er også ett fordelerskap bak speil på badet i 1 etasje. Det er i himling bad/vask hybel del koblet rør-i-rør mot originale kobberør, men det er ikke montert inspeksjonsluke.

Hybeldelen og ett par mindre andre strekk samt utvendige kraner er av eldre kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Utekraner er ikke frostsikre

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Vannkranene må stenges og tømmes før frostperioder. Frostsikre utekraner bør vurderes etablert.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av pvc fra byggeår samt fra 2017 til 2026.
Stakemuligheter via toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Eldre avløprør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med åpning av vinduer samt spalteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har 3 varmepumper etablert.
Stue fra 2025.
Kjellerstuen samt hybel del fra 2022.

Etter fylte 5 år bør pumpene påregnes med jevnlig service for god levetid.

TG2 settes eiers opplysninger om varmepumpen i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe i kjellerstuen er fra 2022. Eier opplyser i egenerklæringen at varmepumpen ikke må benyttes til kjøling, da det ikke er etablert tilfredsstillende avrenning for kondensvann. Ved bruk til kjøling kan det oppstå kondensvann med risiko for fukt-/vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpen bør ikke benyttes til kjøling før tilfredsstillende avrenning for kondensvann er etablert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra 2014 som er plassert i det tekniske bod rommet. 150 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Berederen er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil samt belegget på gulvet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Til informasjon kan bereder med større volum bli aktuelt ved høyt varmtvannsforbruk i bolig og hybeldel.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.
Det har vært el-tilsyn i 2025.

Boligen har gjennomgått en rekke moderniseringer på anlegget fra 2012/13 perioden frem til dags dato. Det er blant annet anlagt nytt sikringsskap i 1 etasjen samt byttet fra 1-fas til 3-fas. Alle arbeider fra 2015 til dags dato er utført av faglært elektriker på dugnad.

Boligen har også sikringsskap i hybel del. Anlegget her er av noe eldre dato.

Eier opplyser diverse om el-anlegget:

- Tesla-laderen har mulighet for høyere ladeeffekt enn de øvrige elbilladere, men at kompatibiliteten med andre bilmerker/modeller kan være begrenset.
 - Varmekabel på badet i 1 etasjen er fra 2013. Ved moderniseringen i 2026 er ikke kabler skiftet, det ble utført en skjøt på kabel etter skade på ledning.
- Eier har garanti på utførselen.
Forholdene er ikke nærmere kontrollert. Forhør deg med eier.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er fremlagt samsvarserklæringer frem til 2015 på det meste av arbeider gjort frem til den tid, men det mangler erklæringer på arbeider i nyere tid. Det er også påvist noen avvik ved inntaket til sikringsskapet i hybel delen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte. Innhenting av samsvarserklæringer på anlegget anbefales på generelt grunnlag om dette kan fremskaffes.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig fra 1979 med anlagt hybel.
Ingen videre avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på fjell og sprengmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen ble skiftet i 2019, men dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt. Det ble montert nye drenerør samt isolert langs grunnmur og etablert fuktsperre/knotteplast og drenerende masser rundt boligen. Tak- og overvann er lagt i egne overvannsrør.

Det ble foretatt hulltaking i hybel ved kjøkken samt i kjellerstuen. Det ble også målt direkte mot mur i boden inn forbi bad/vaskerom. Ingen fuktutslag registrert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler topplist/puss over knotteplasten ned langs trappen og løsningen vil kunne være utsatt for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Topplist eller gjenpussing av knotteplasten anbefales for god vannsikkerhet. Eventuell dokumentasjon på arbeidene fra 2019 anbefales innhentet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med betong/lecablokker som er pusset som grunnmur. Muren er nylig pusset over i 2026. Funnet i bra forfatning.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i støp. Ingen videre avvik registrert. Det er etablert rekkverk. Murene er anlagt ved re-dreneringen i 2019.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble utført re-drenering i 2019 med etablering av drenerende masser rundt boligen. Tak- og overflatevann er ført til separate overvannsrør. Det er anlagt belegningsstein over massene langs boligens tilbakefylte sider.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringsarbeidene fra 2019, og oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres. Terreng har stedvis fall/vannføring mot boligen, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det er opplyst etablert drenerende masser, og det ble ikke registrert tegn til svikt ved befaringen. Utførte fuktmålinger innvendig viste tørre forhold. TG2 settes på bakgrunn av terrengforhold, manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter.

Konsekvens/tiltak

- Terreng og overflater bør så langt som mulig ha fall bort fra boligen slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmuren. Drenering og konstruksjoner mot terreng holdes under oppsyn. Eventuell dokumentasjon på arbeidene fra 2019 anbefales innhentet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige stikkledninger er fra byggeår. Er ikke videre vurdert annet en alder da de er beliggende under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Avløp og vannledninger er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke montert håndløper på de utvendige trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er fremlagt samsvarserklæringer frem til 2015 på det meste av arbeider gjort frem til den tid, men det mangler erklæringer på arbeider i nyere tid. Det er også påvist noen avvik ved inntaket til sikringsskapet i hybel delen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres om dette er ønskelig fra feiers side.
- Håndløper anbefales anlagt på utvendig trapper etter dagens krav for god personsikkerhet mot fall og skader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte. Innhenting av samsvarserklæringer på anlegget anbefales på generelt grunnlag om dette kan fremskaffes.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra søknader.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Uisolert garasje med takoverbygg oppført i lik stil som boligen. Port i aluminium med automatisk åpner.

Kledningen er av eldre dato, takteking og port av nyere dato. Eier har også anlagt nyere royal impregnert kledning på innvendige vegger.

Bygningen vil trenge normalt vedlikehold for videre god levetid.

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

Tilbygg / modernisering

2019	Påbygg	Anlagt takoverbygg med rekkverk. Taktekingen er nylig sveis fast men er fra 2019.
2016	Modernisering	Skiftet port.
2012	Modernisering	Ny takteking samt renner og nedløp på garasjen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

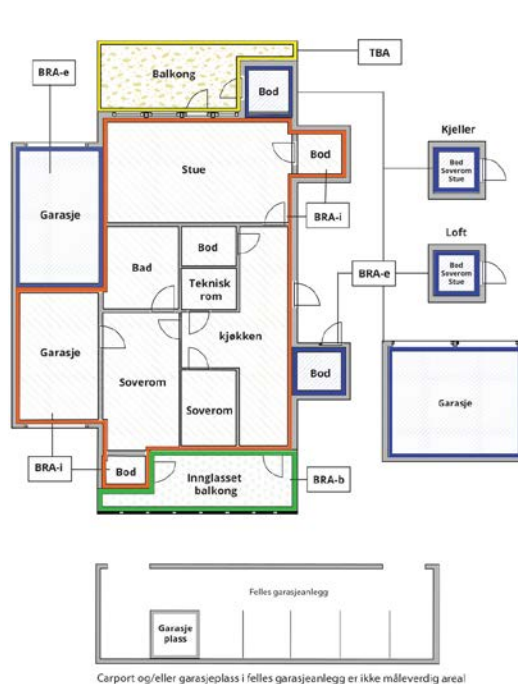
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	118	4		122	40
1 Etasje	134			134	150
SUM	252	4			190
SUM BRA	256				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, 2 soverom, kjellerstue, bad/vaskerom, bod, hybel stue/kjøkken/gang, hybel soverom, hybel bad/vaskerom	Utvendig bod	
1 Etasje	Entré, gang, 3 soverom, walk-in closet, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.

Arealet i denne boligen er litt vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av skillevegger i underetasjen. Arealet kan ha ett mindre avvik. Belegningsstein er kun enkelt målt opp fra flyfoto, arealet vil ha avvik, er fastsatt skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger mottatte tegninger fra kommunalt arkiv, men disse stemmer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

Det er blitt foretatt en del endringer på boligens innvendige planløsning fra opprinnelig byggeår. Trappen er flyttet ved anlegning tilbygg samt en del rom er blitt forandret. Jeg kommenterer:

Deler av boligen skulle vært bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. I underetasjen gjelder dette bad/vaskerom som tidligere var bod og sportrom. Hybel delen har også inntegnet sov/alkove/bod og bodrom i betegnet gang og kjøkken i rapport. 1 etasjens anlagte soverom ved tilbygget i stuen er tidligere garderobesrom.

Fasademessig er det også blitt utført noen mindre endringer på vinduer/dører.

Etablert levegg og platting med belegningsstein samt takoverbygg er delvis beliggende over eiendomsgrensen mot kommunal grunn mot nord. Anlagt bedd/mur mot nabo vest er også delvis beliggende noe over nabogrensen.

Eiendommen grenser også mot kommunal grunn mot sør. Det er her opparbeidet med plen og belegningsstein. Tilbygget fra 2012 er for øvrig godkjent plassert inntil grensen.

Det mangler for øvrig ferdigattest/byggemelding på en del av tiltakene.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringsstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt lovligheter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har i 2019 blitt bygget på med takoverbygg. Dette er ikke omsøkt. Garasjen mangler også ferdigattest.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Kristian Torland	Takstingeniør
	Truls Tufte Holte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	40	292		0	518.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindeveien 29

Hjemmelshaver

Skår Bente, Holte Truls Tufte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i attraktivt bolig område ved Ime i Mandal. Området tilbyr nærhet til skole, barnehage, turområder og ellers alt av hva Mandal har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, plattinger, bedd, prydbusker, garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	26.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

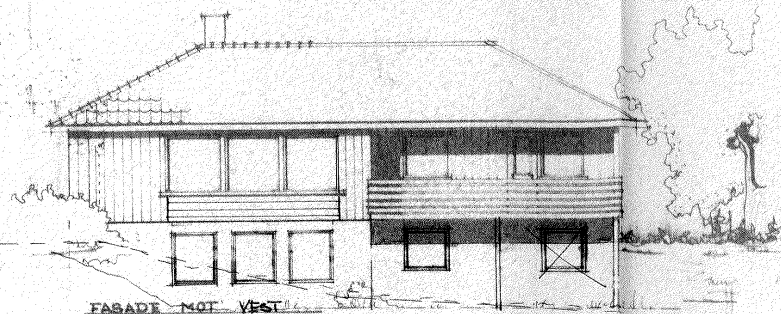
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

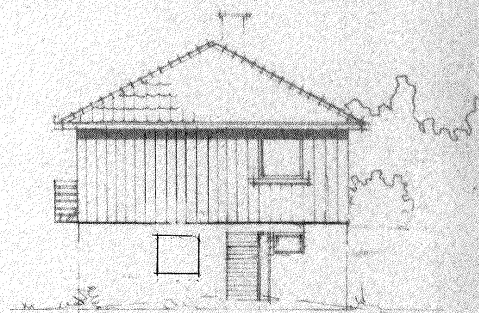
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

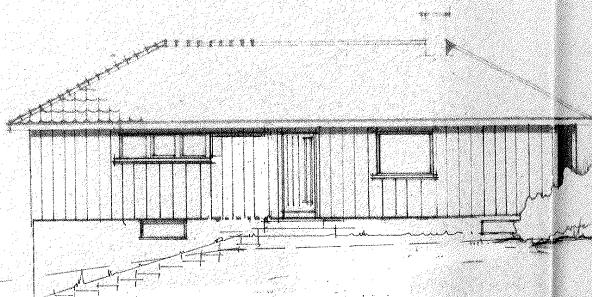
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



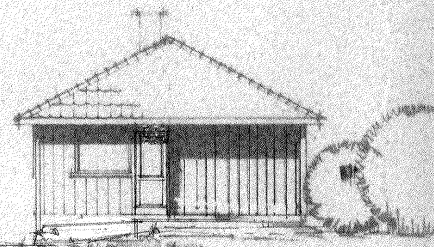
FASADE MOT VEST



SØD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Bygnings- og brannlovens bestem-
melser må overholdes

Byggemelding J. nr. 546/77
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent

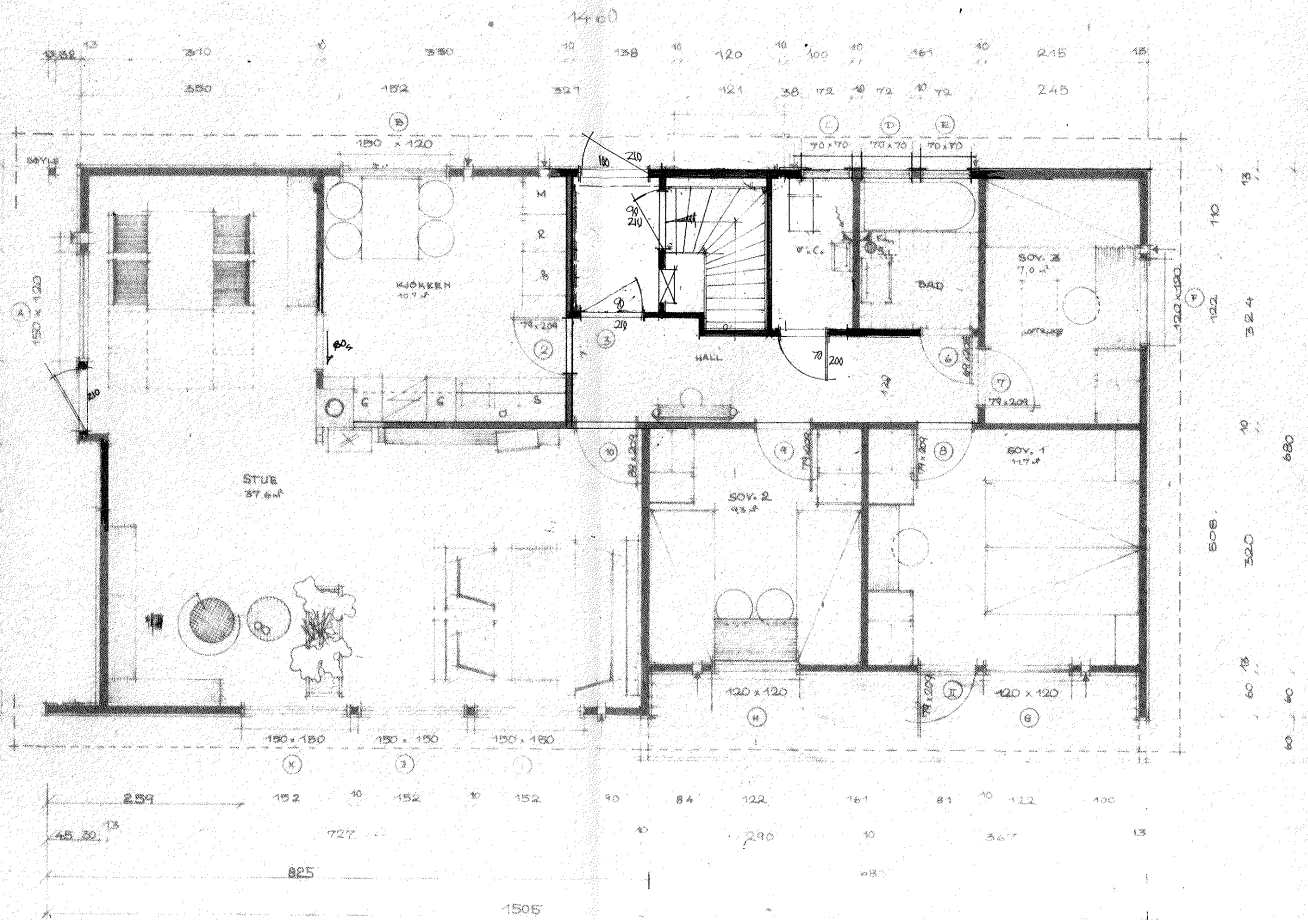
REV. 10.5.77 av skredder HNE
REV. 1.3.77 skredder HNE
REV. 26.5.77 skredder HNE

Forr. ved fortrell 7/3 78.
L. H. 51106

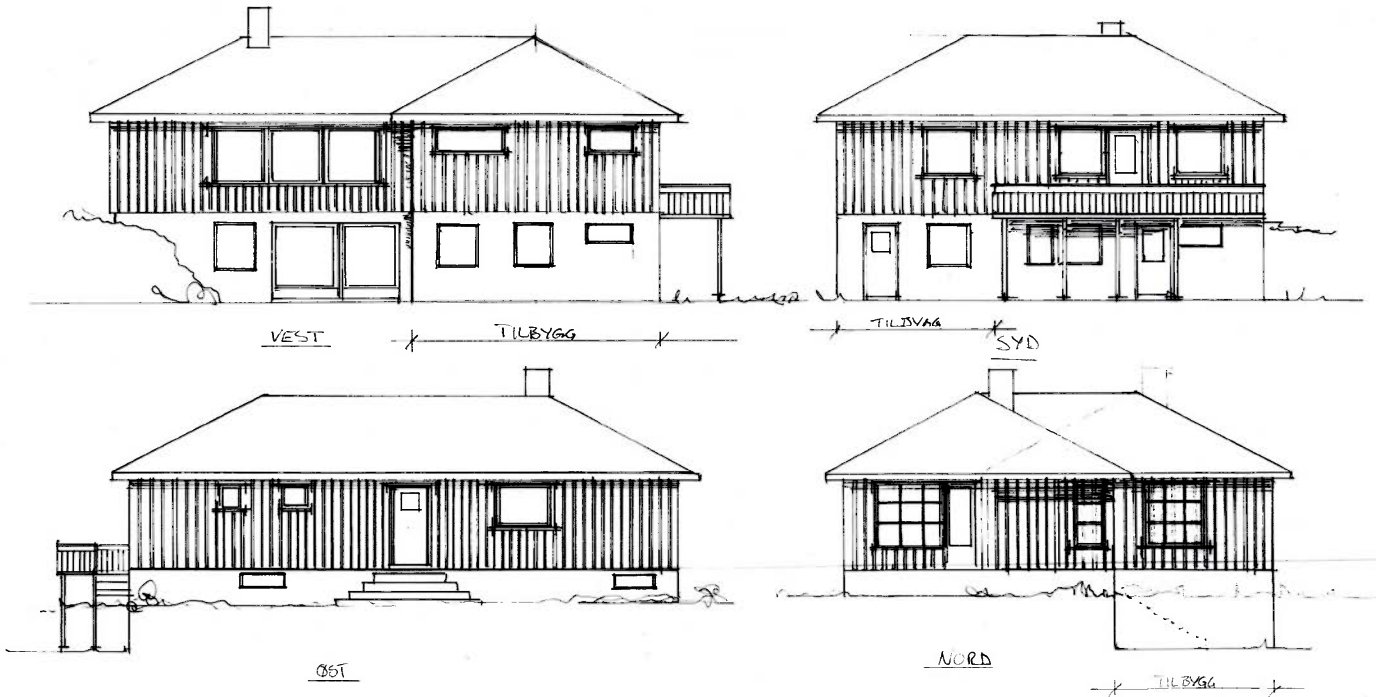
BYGGESTORE PEDERSEN
STED 2 TOFT NR 29 - VEL 31 HVE 18 50
FEBELING H. HVE 18 100

GREIPSTAD TRELAST.
LOHNE LER 4630 BOKNE
LH 51106

307 77
VREHST 4/VALHET TAK



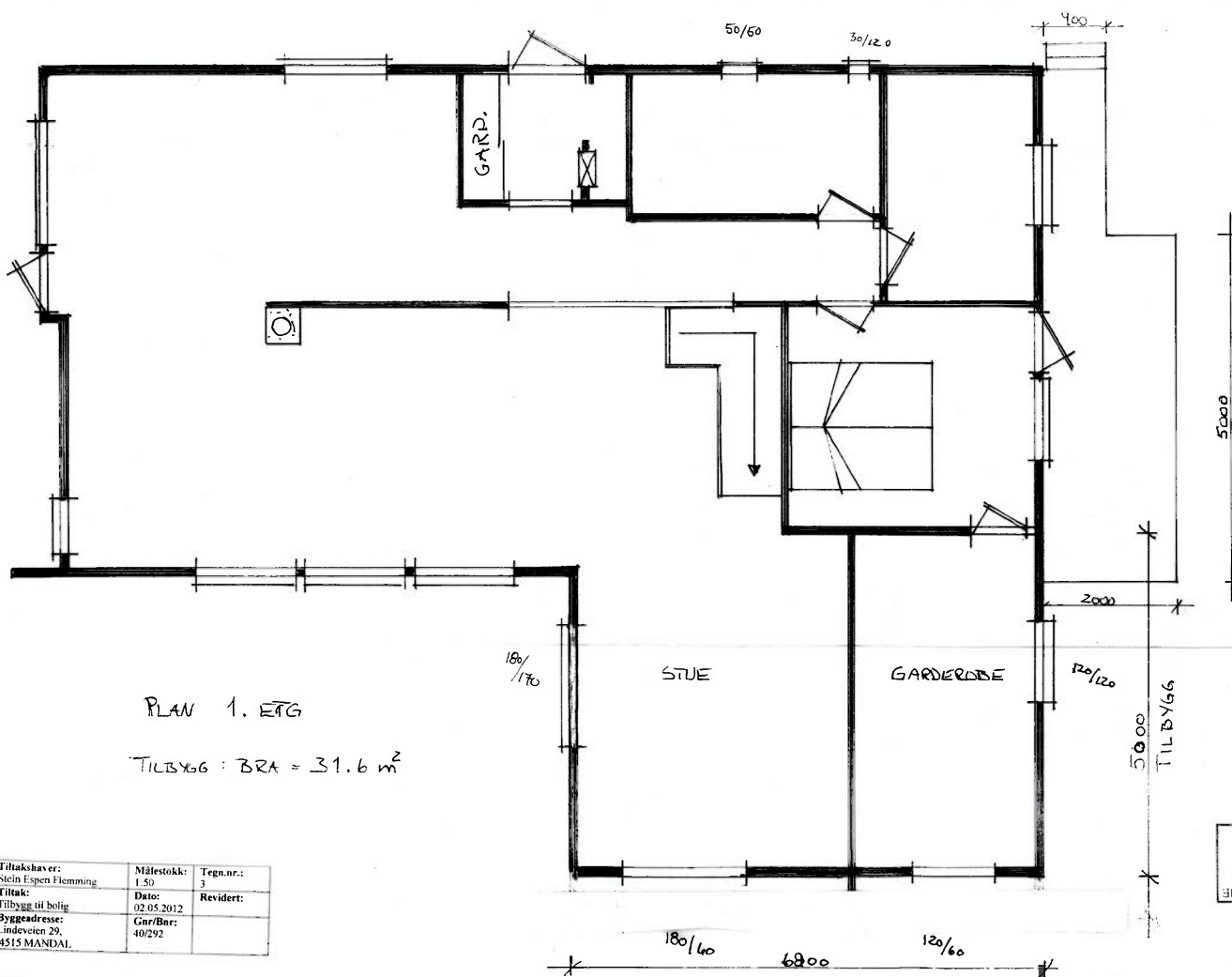
E-1



MANDAL KOMMUNE
SENTRALARKIVET
16.05.2012

Tittakshaver:	Målestokk:	Tegn.nr.:
Stein Espen Flemming	1:100	1
Tittak:	Dato:	Revidert:
Tilbygg til bolig	02.05.2012	
Byggeadresse:	Gnr/Bnr:	
Lindeveien 29,	40/292	
4515 MANDAL		

E-2



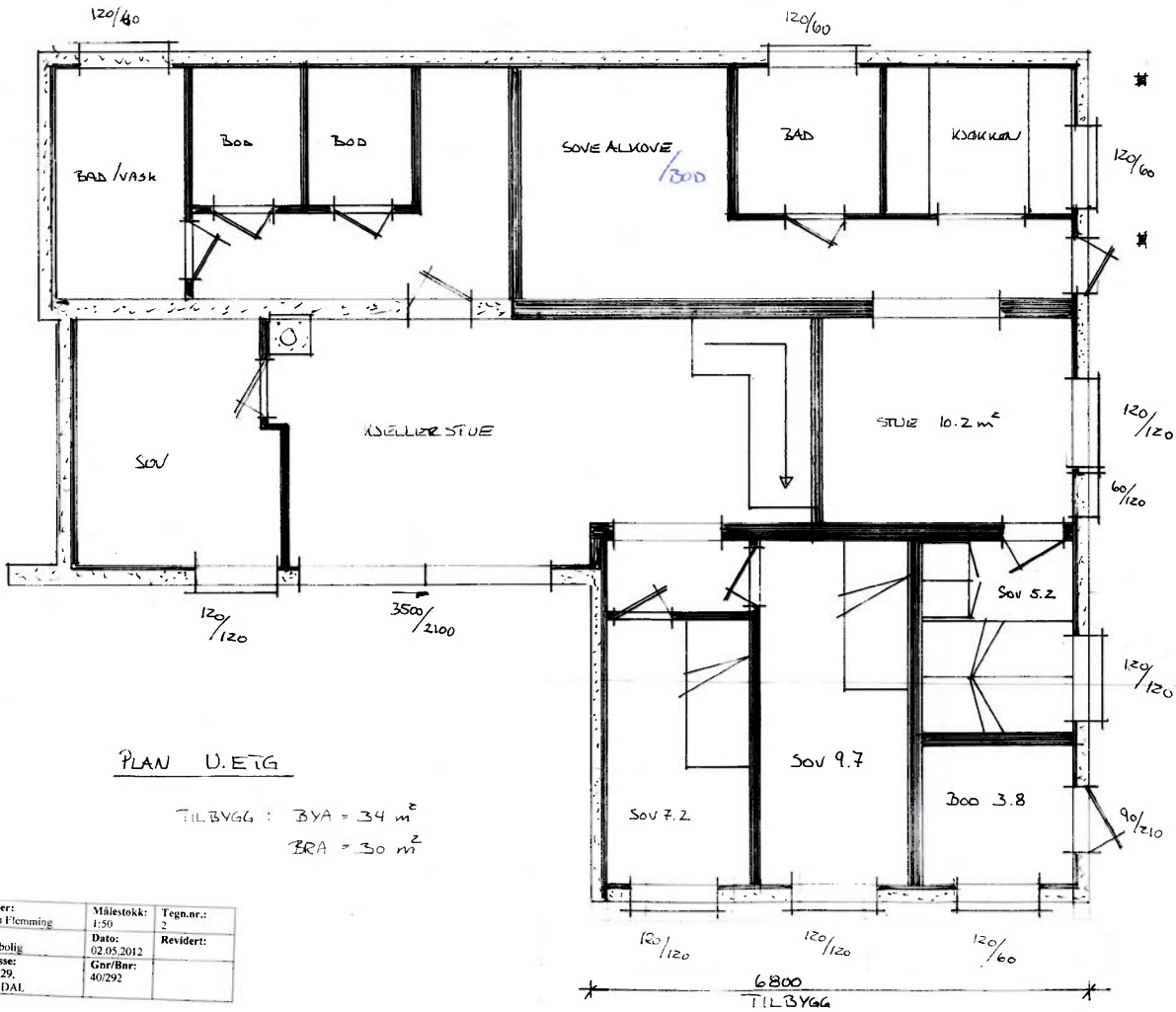
PLAN 1. ETG

TILBYGG : BRA = 31.6 m²

Tiltakshaver:	Målestokk:	Tegn.nr.:
Stein Espen Flemming	1:50	3
Tiltak:	Dato:	Revidert:
Tilbygg til bolig	02.05.2012	
Byggeadresse:	Gnr/Bnr:	
Lindeveien 29,	40/292	
4515 MANDAL		

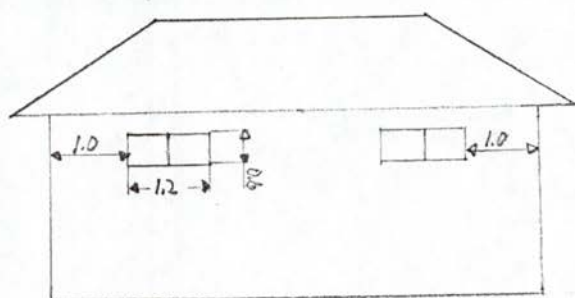
MANDAL KOMMUNE
SENTRALARKIVET
16 MAI 2012

E-3

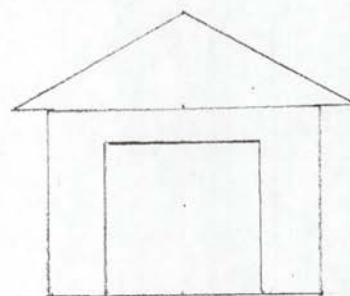


Tiltakshaver:	Målestokk:	Tegn.nr.:
Stein Espen Flemming	1:50	2
Tiltak:	Dato:	Revidert:
Tilbygg til bolig	02.05.2012	
Byggedresse:	Gnr/Bnr:	
Lindeveien 29,	40/292	
4515 MANDAL		

MANDAL KOMMUNE
SENTRALT ARKIVET
16.04.2012



Sett fra ØST

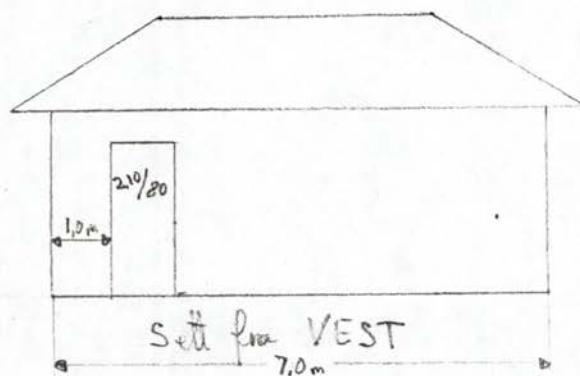


Sett fra NORD

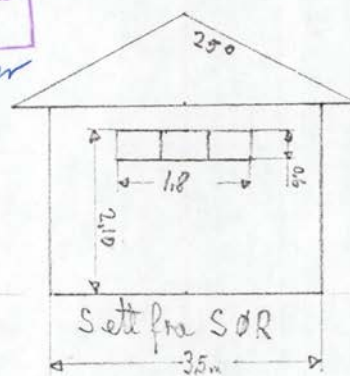
Bygnings- og brannlovens bestem-
melser må overholdes

Byggemelding J. nr. 548/79
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent

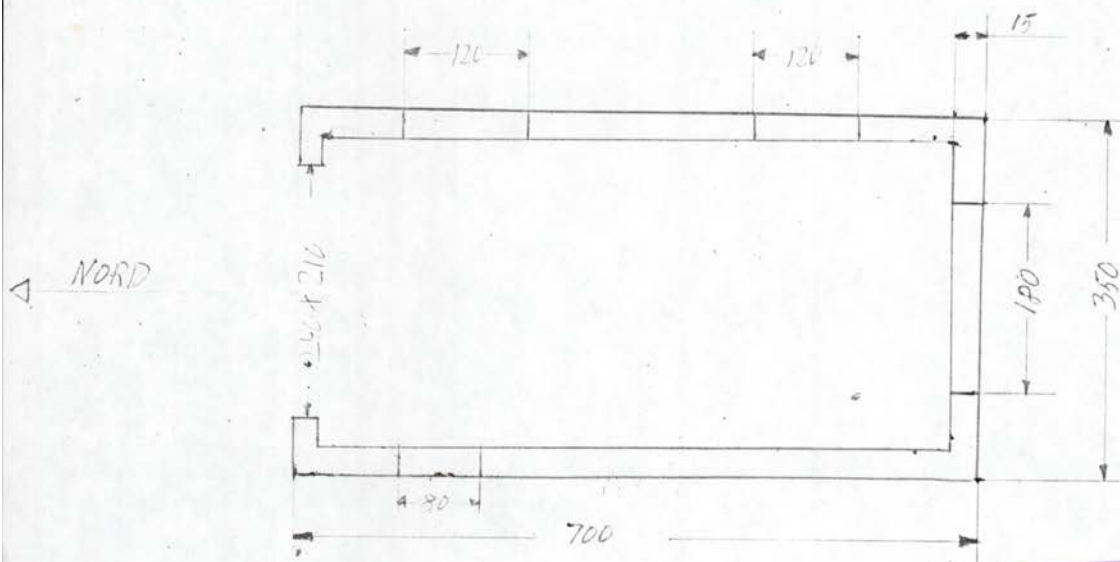
på betingelser



Sett fra VEST



Sett fra SØR



Eygnings- og brannlovens bestem-
melser må overholdes

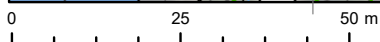
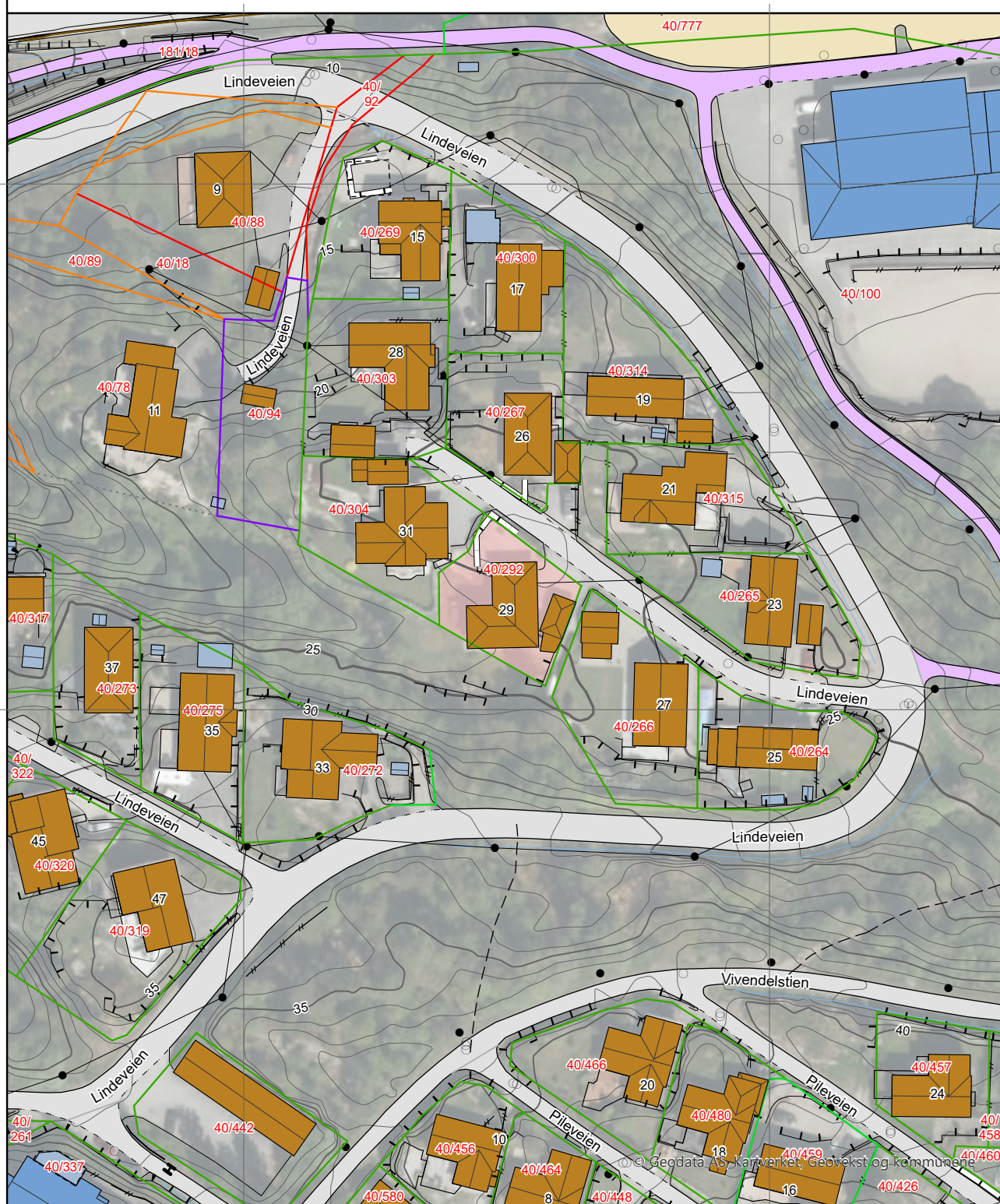
Byggemelding J. nr. 548 / 79
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent

på betingelser

Målestokk 1:50

Eiendomsgrenser

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





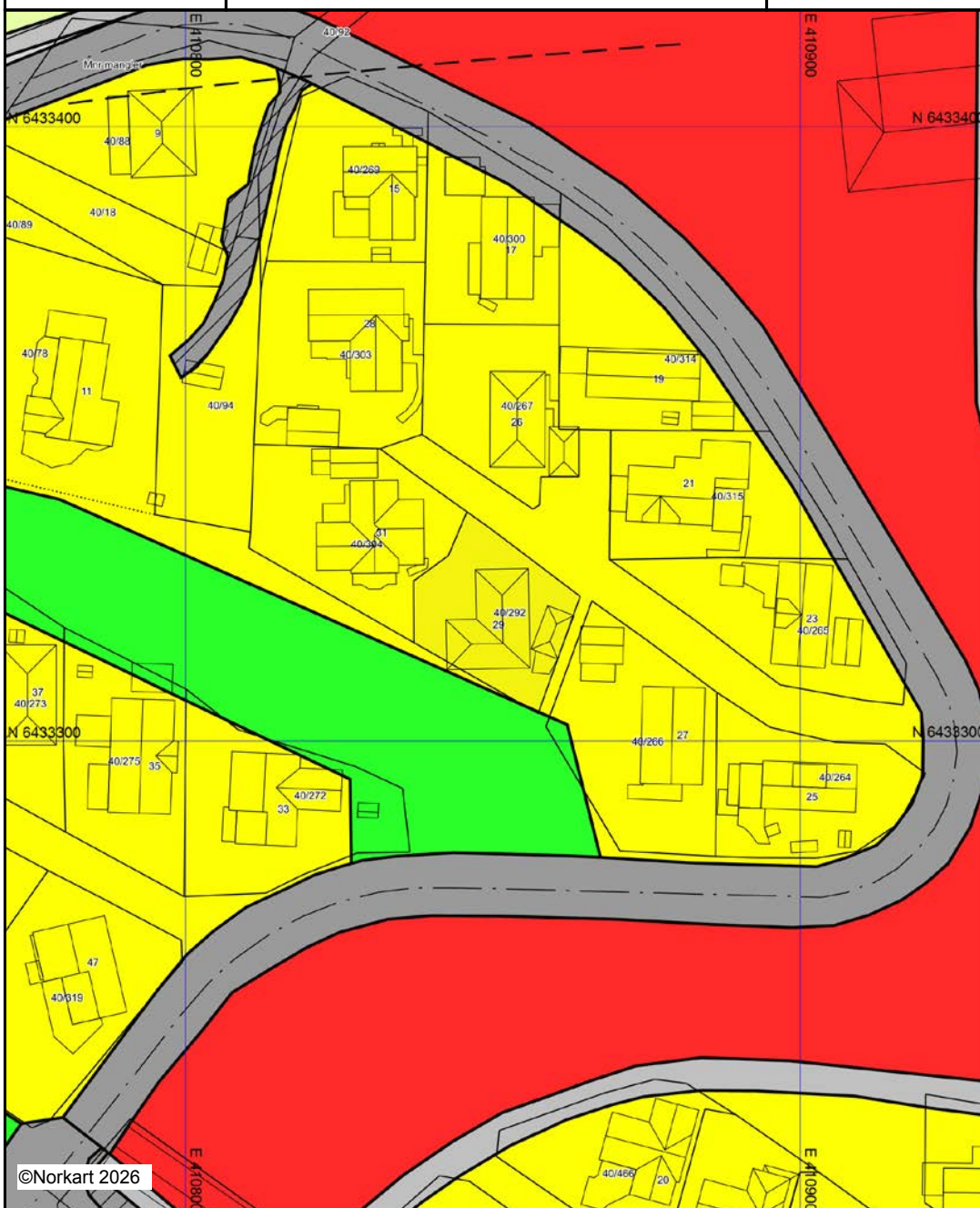
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/292
Adresse: Lindeveien 29
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Bebyggelse og anlegg
-  Undervisning
-  Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB: Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Nabolagsprofil

Lindeveien 29 - Nabolaget Skinsnes/Ime - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ime skole Linje 205, 215, 216, 217	4 min 0.4 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	6 min 2.7 km
Høllen brygge Linje 92	24 min 29.3 km
Marnardal stasjon Linje F5	25 min 23.3 km
Kristiansand Kjevik	43 min

Skoler

Ime skole (1-7 kl.) 329 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) 18 elever, 2 klasser	15 min 1.3 km
Vassmyra ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	9 min 4.8 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	20 min 27.2 km

Ladepunkt for el-bil

EXTRA Ime/Marnarkrysset	5 min
-------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

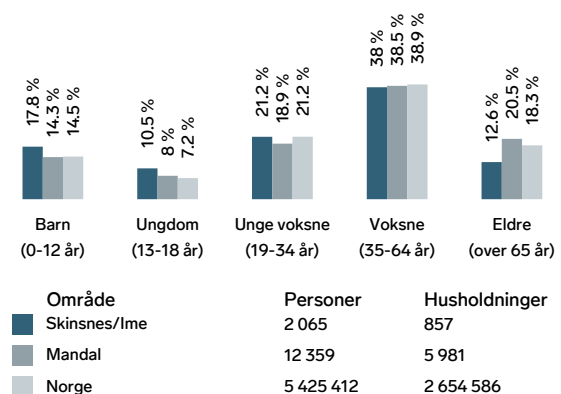
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Ime (0-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Rauneveien barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 0.7 km
Skinsnesheia barnehage (0-5 år) 128 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Ime	5 min
Kiwi Mandal	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



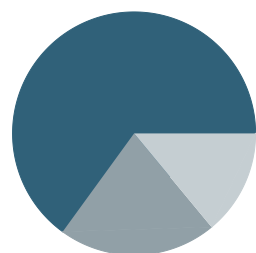
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽	Ime skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 🚶 0.1 km
⚽	Pileveien ballplass Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🚴	Sprek365 Mandal	5 min 🚶
🚴	PDL Center i Mandal	5 min 🚶

Boligmasse



65% enebolig
21% rekkehus
14% annet

«Vi er selv en småbarnsfamilie og her finnes det alltid barn og leke med, dette er noe av det aller beste med å bo her i Victorias vei. Barnevennlig»

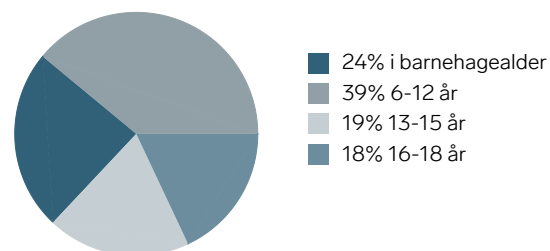
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍	ALTI Mandal	6 min 🚶
📍	Apotek 1 Mandal	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



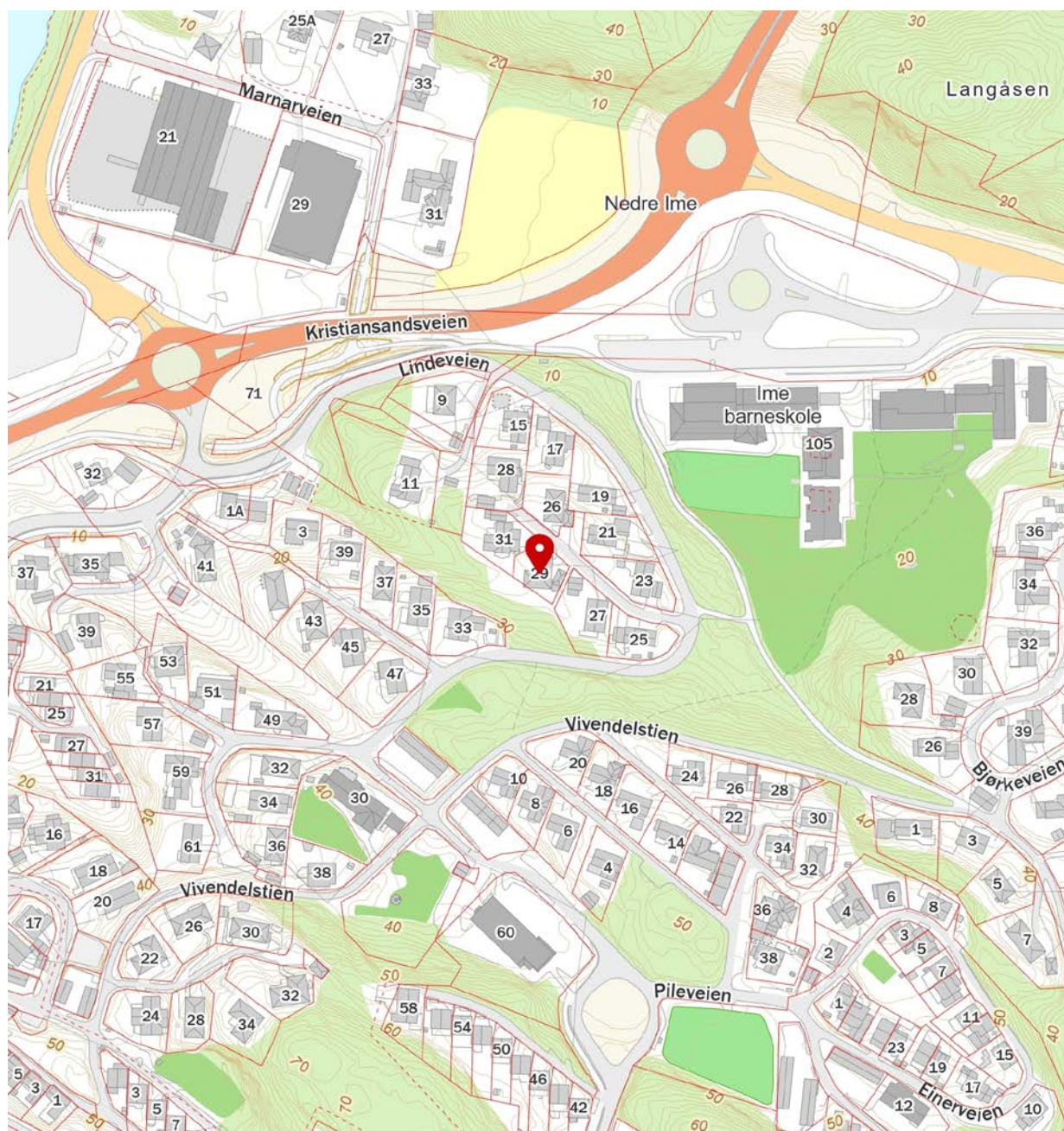
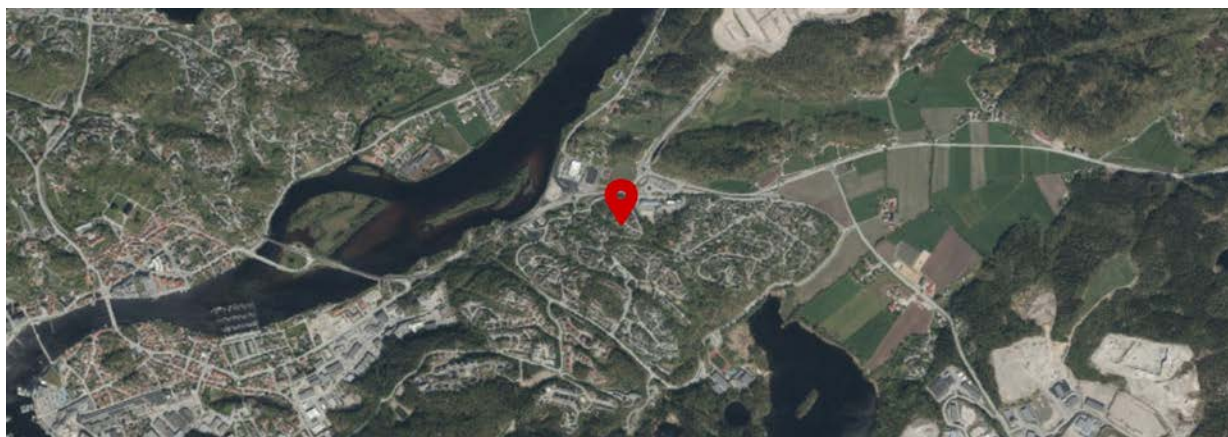
0%

44%

■ Skinsnes/Ime
■ Mandal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



NOTATER

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret 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



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 