

MARNARDAL

TIMBERÅSEN 7, 4534 MARNARDAL

Stor, innholdsrik enebolig m/hybel på romslig tomt med fine uteområder i barnevennlig område!



Prisantydning: 2 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen som har en fin beliggenhet i etablert, rolig og barnevennlig boligfelt i Timberåsen like ved Heddeland i Marnardal. Barneskole, ungdomsskole, idrettshall, fotballbane og butikk finnes på Øyslebø. Ca 2 km til Marnardal togstasjon.

Romslig og innholdsrik familiebolig med entrè, hall m/ trapp, vaskerom, innredet rom som kjellerstue og 2 bodrom, samt hybeldel med gang, bod, bislag med egen inngang, badetrom og stue/kjøkken i 1.etg.

I 2.etg er det hall m/trapp, gang, 2 soverom, badetrom, kjøkken og romslig stue med utgang til terrasse og uteområdet.

Loft har innredet rom, men ikke godkjent for varig opphold.

Tilhørende garasje og bodrom.

Hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Timberåsen 7
Prisantydning	2 490 000,- + omk.
Omkostning	78 040,-
Totalpris	2 568 040,-
BRA-i/BRA Total	189/214 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1982
Tomt	834.4 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
29	Egenerklæring
34	Tilstandsrapport
68	Nabolagsprofil
72	Boligkjøperforsikring
74	Budskjema

OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 189 kvm
 BRA - e: 25 kvm
 BRA totalt: 214 kvm
 TBA: 79 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 kvm. Entré, hall m/trapp, vaskerom, kjellerstue, 3 bodrom, gang, bislag, gang 2, bad, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 100 kvm. Hall m/trapp, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm

2. etasje

63 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm. Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappeshullet er medregnet arealet.

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Det er kun innrede rom som er medregnet. Avvik på areal kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

834,4 kvm

Tomtebeskrivelse

Fin, romslig og usjenert tomt med asfaltert innkjørsel og tun, hage med plen, hekk og beplantning samt terrasse. Her kan man nyte mange fine sommerdager og kvelder.

Garasje ligger på tomtegrensen, se vedlagt kart i fullstendig salgsoppgave.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i etablert, rolig og barnevennlig boligfelt i Timberåsen like ved Heddeland i Marnardal.

Barneskole, ungdomsskole, idrettshall, fotballbane og butikk finnes på Øyslebø. Ca 2 km til Marnardal togstasjon.

Adkomst

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

Selger

Gerd Aslaug Rosland Monstad

Innhold

Romslig og innholdsrik familiebolig med entré, hall m/trapp, vaskerom, innredet rom som kjellerstue og 2 bodrom, samt hybeldel med gang, bod, bislag med egen inngang, baderom og stue/kjøkken i 1.etg.

I 2.etg er det hall m/trapp, gang, 2 soverom, baderom, kjøkken og romslig stue med utgang til terrasse og uteområdet.

Loft har innredet rom, men ikke godkjent for varig opphold.

Tilhørende garasje og bodrom.

Boligen er endret iht opprinnelige godkjente tegninger. Dette er ikke søkt godkjent/bruksendret.

- I underetasjen er dagens bruk av kjellerstue og vaskerom opprinnelig godkjent som disponibelt rom og vedbod. Tegninger er vanskelige å tyde men det antas at det er inntegnet et baderom og vaskerom/dusjrom men dette er i dag endret plassering på planløsningen.
 - Loft er ikke godkjent for varig opphold.

Garasje er endret iht opprinnelig godkjente tegninger:

- Det er satt inn en ekstra dør på langsiden samt døren i front er blitt flyttet fra tidligere siden. Avviket har lite betydning.

Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold.

Eiendommen selges som besikket og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggesmelde nå i ettertid.

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.

Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger ikke.

Parkering

Parkering i garasje tilhørende eiendommen - forøvrig 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 i stue - 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 2 490 000

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. 6 586,-

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 784 210

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 136 838

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.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 684, bruksnummer 101 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:

4205/684/101:

11.10.1977 - Dokumentnr: 3149 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: MARNARDAL KOMMUNE

11.10.1977 - Dokumentnr: 3149 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/
festekontrakt
fra kommunen

17.09.1981 - Dokumentnr: 3567 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/
festekontrakt
fra kommunen

22.04.1977 - Dokumentnr: 1134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:684 Bnr:46

01.01.2020 - Dokumentnr: 1078874 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1021 Gnr:84 Bnr:101

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 30.11.1982. Denne har merknader, kontakt megler for å få oversendt dokument.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasje og fasadeendringer. Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

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 Heddeland Nord vedtatt 16.06.1972 avsatt til boliger, kjørevei og friluftsområde.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,00))

78 040,- (Omkostninger totalt)

2 568 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 2,24 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99 368,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie

Eiendomsmegler

ms@exbo.no

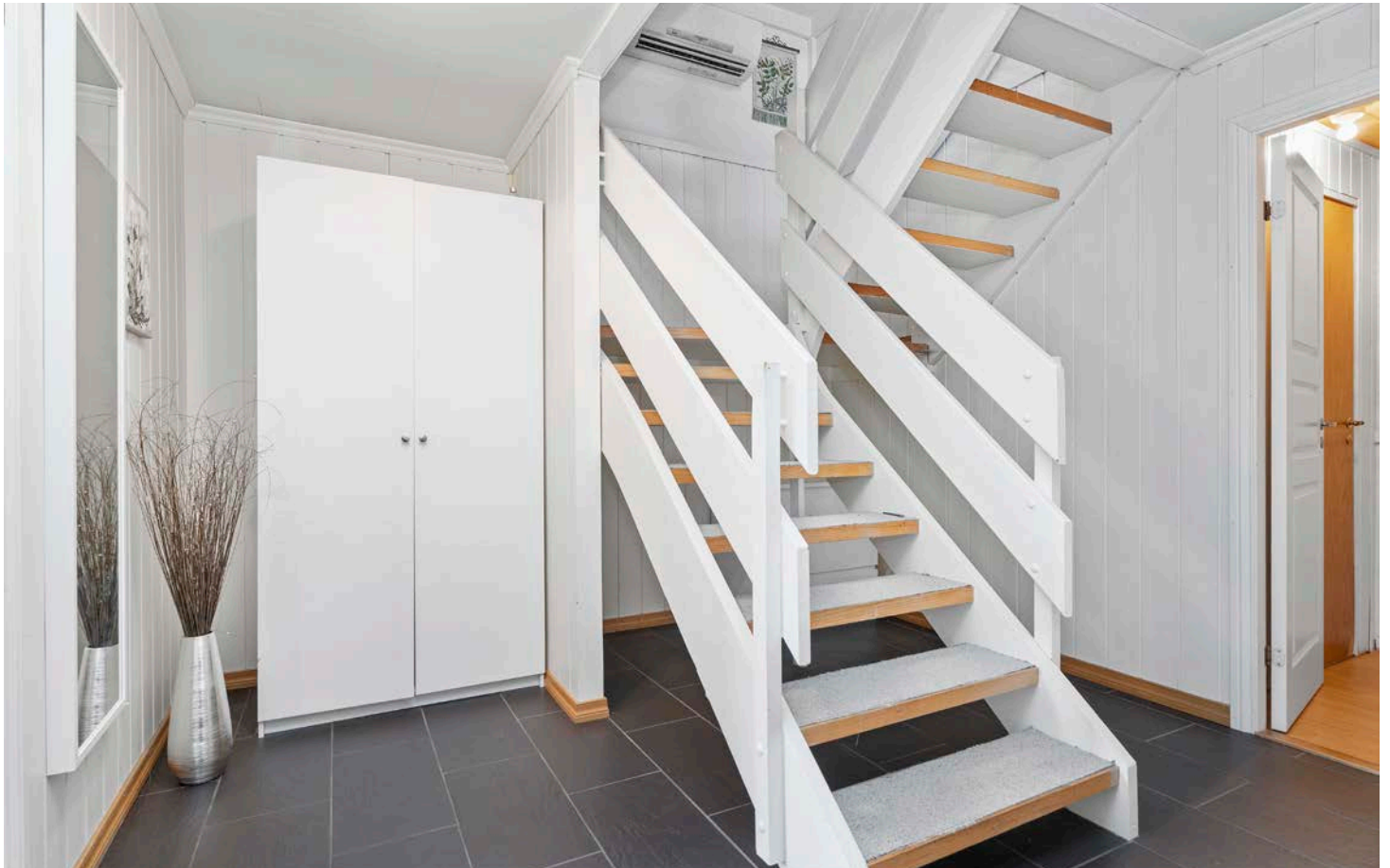
Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

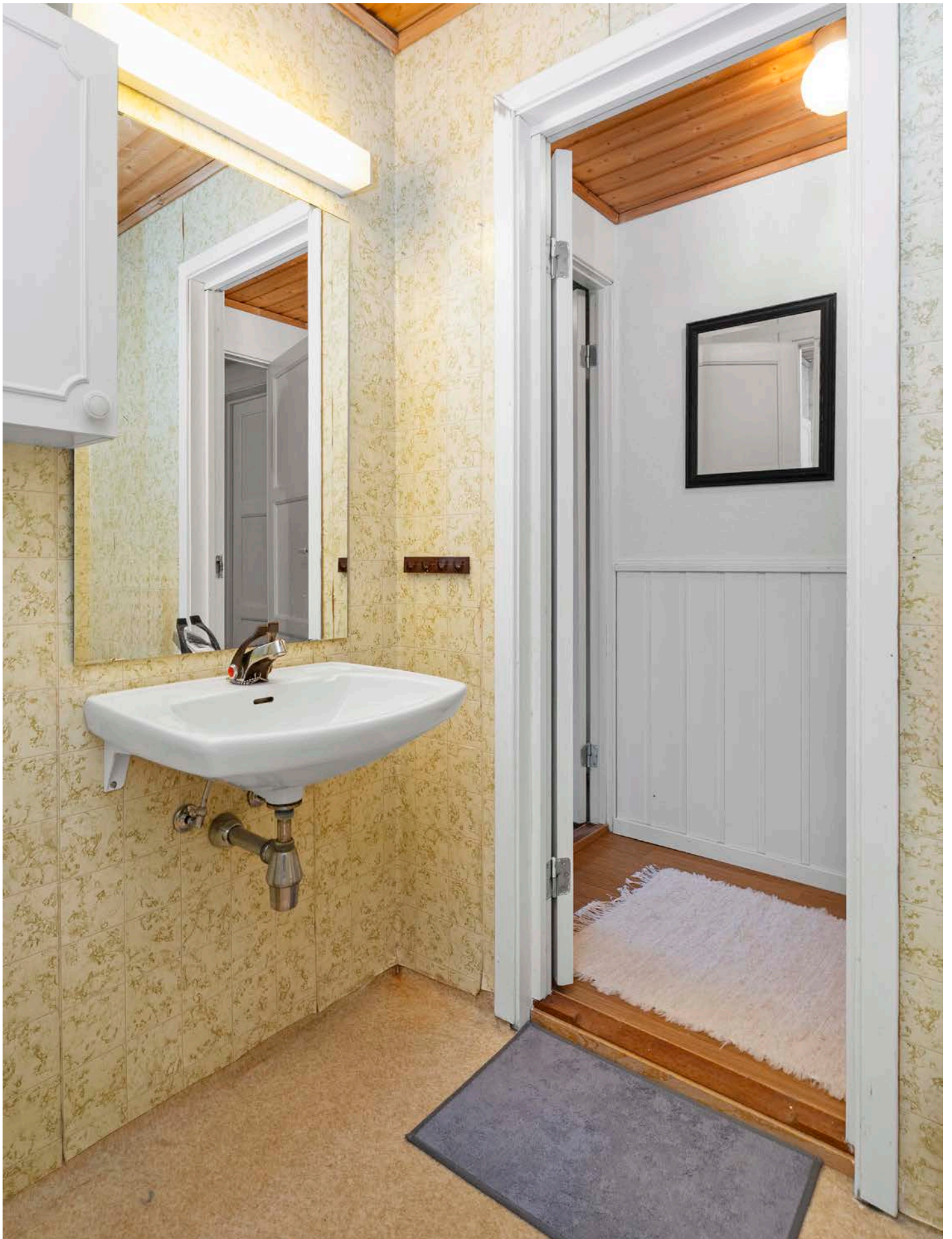
Salgsoppgavedato

13.08.2026



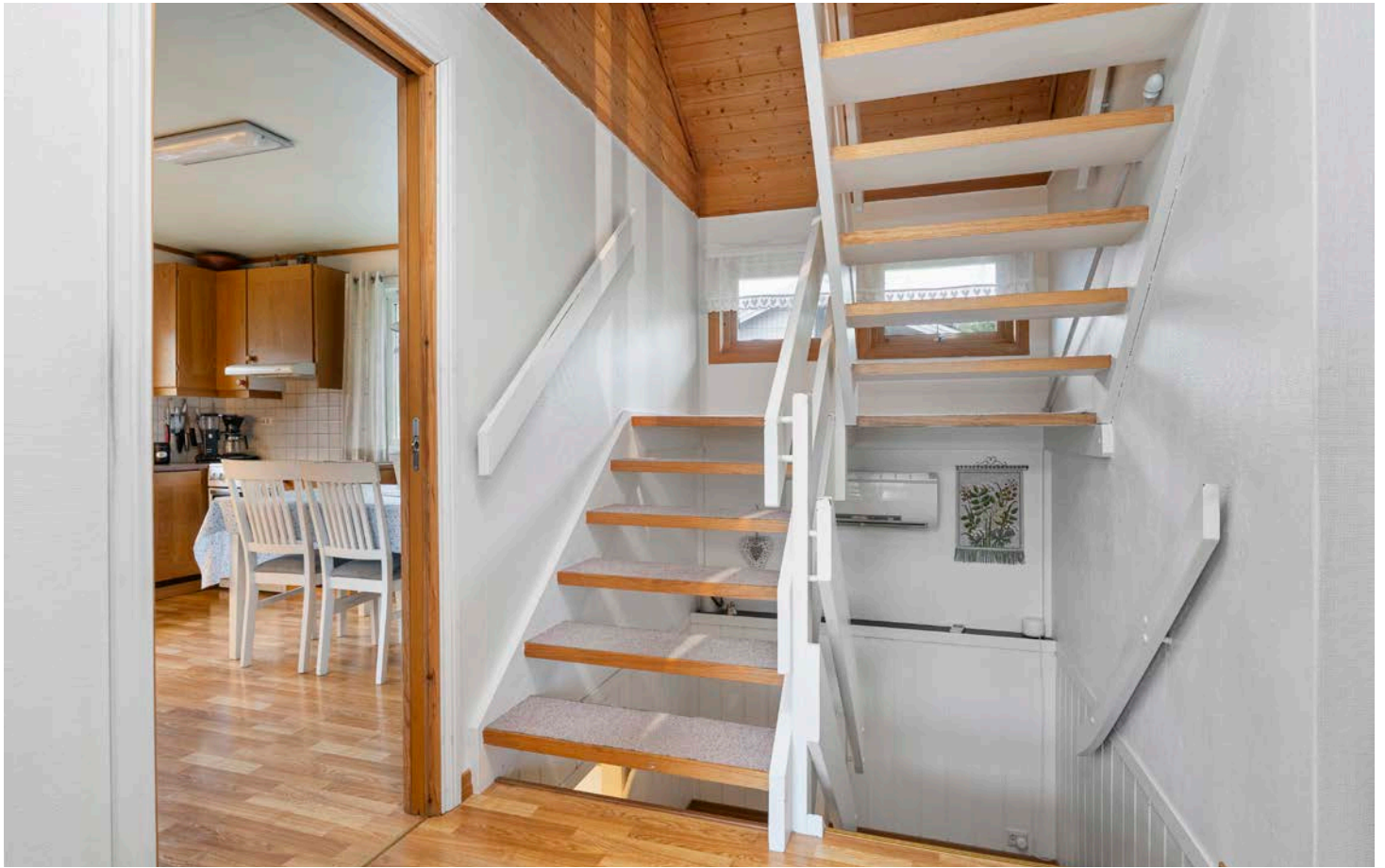












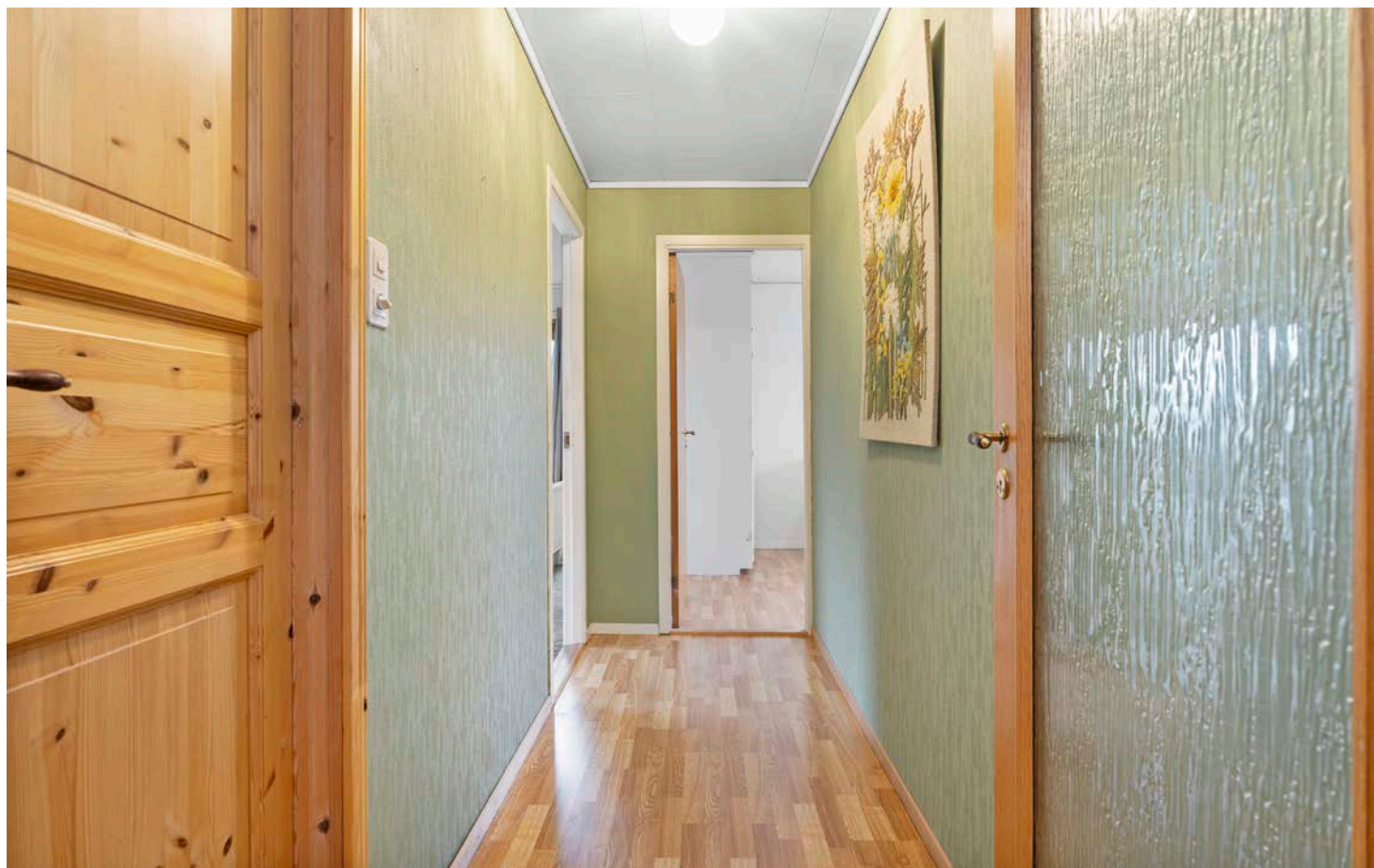






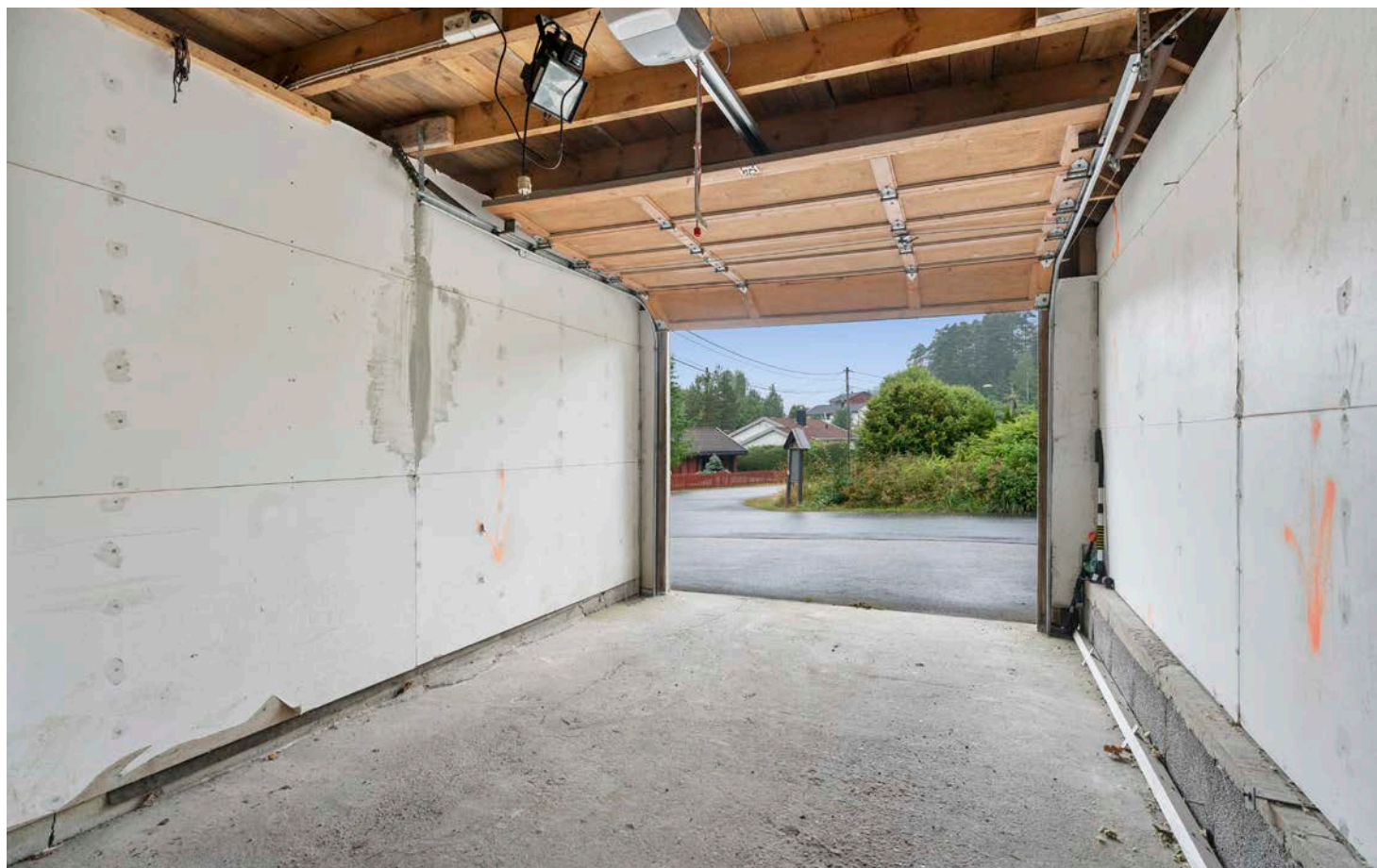














Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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





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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260136	
Selger 1 navn	
Gerd Aslaug Rosland Monstad	
Gateadresse	
Timberåsen 7	
Poststed	Postnr
MARNARDAL	4534
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	1983
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	43
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003260136

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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 faglært

Beskrivelse

Ny balkong

Arbeid utført av

Roland bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

Document reference: 1003260136

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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aslaug Monstad	bbb6431d8e0568e70fefb 22ea02ad8cbcd9306fb	04.08.2026 07:55:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260136

- 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



Timberåsen 7, 4534 MARNARDAL



LINDESNES kommune



gnr. 684, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 29.07.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 21434-1202

Eiendomsverdi ref nr: YN1120

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 enebolig med anlagt hybel beliggende i et etablert boligområde på Timberåsen i Marnardal. Boligen har gode bruksarealer fordelt over flere plan, med flere oppholdsrom og gode muligheter for en familie som ønsker god plass. Eiendommen har opparbeidede uteområder med terrasser og tilhørende garasje.

Boligen er oppført i 1982 og er vedlikeholdt og delvis modernisert gjennom årene. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er fortsatt fra byggeåret eller av eldre dato, og boligen bærer naturlig preg av alder og bruk. Samtidig fremstår flere av boligens løsninger og overflater med tilfredsstillende bruksfunksjon sett i forhold til alder. Det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger i årene fremover.

Det er registrert flere forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje, vedlikeholdsbehov og enkelte konstruksjoner med redusert forventet restlevetid. Det er også registrert enkelte forhold med TG3, blant annet knyttet til våtrom, terreng/forstøtningsmur, enkelte utvendige bygningsdeler samt skyvedør og skråvinduer. Det må derfor påregnes både løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger over tid.

Boligen byr på gode oppholdsarealer og en planløsning med fleksible bruksmuligheter. Uteområdene med flere terrassearealer gir gode muligheter for opphold rundt boligen, og garasjen er et praktisk supplement til eiendommen.

Samlet sett fremstår eiendommen som en romslig og funksjonell familiebolig med gode bruksarealer og utviklingsmuligheter. Vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet må ses i sammenheng med byggeåret, samtidig som boligen gir et godt utgangspunkt for videre modernisering og tilpasning etter egne ønsker og behov.

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

Lykke til på visning!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

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

Deler av underetasjen skulle vært bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Gjelder blant annet rom brukt til kjellerstue og vaskerom.

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.

Garasje

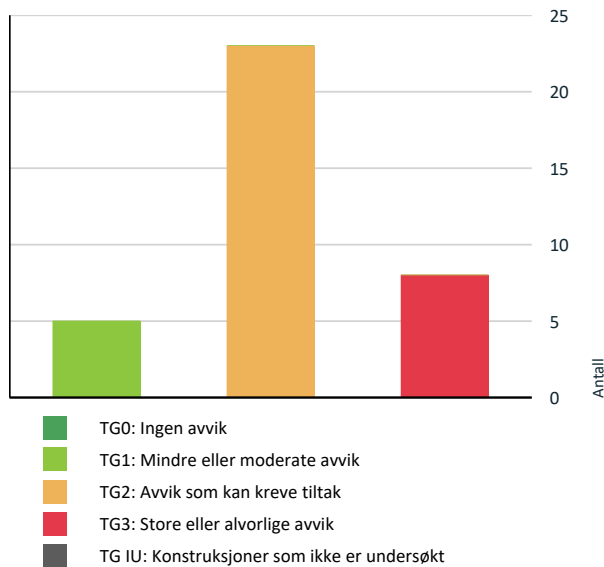
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

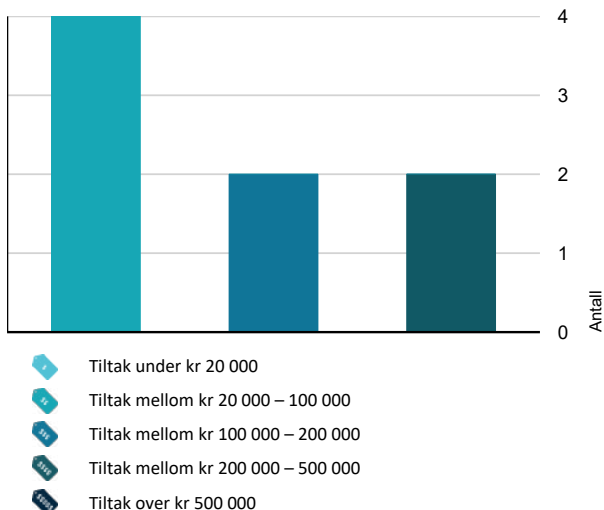
Det er satt inn en ekstra dør på langsiden samt døren i front er blitt flyttet fra tidligere siden. Avviket har lite betydning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er benyttet Protimeter og Tramex fuktmåler ved befaringen. Innvendige overflater omtales normalt ikke særskilt med mindre det er registrert vesentlig slitasje, skade eller avvik utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk.

Kommunale opplysninger og egenerklæring er gjennomgått der dette har vært tilgjengelig. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken ansettelsesforhold eller økonomiske interesser knyttet til 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. Garasje, uthus, boder og øvrige sekundærbygg er, med mindre annet fremgår av rapporten, kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt.

Elektroinstallasjoner, trapper, 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

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Skyvedør og skråvinduer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side	 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side	 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side	 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
 Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side	 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	 Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Utvendig > Taktekking Gå til side	
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	
 Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side	
 Utvendig > Eldre vinduer og dører Gå til side	
 Utvendig > Balkong/veranda/terrasse og platting Gå til side	
 Innvendig > Overflater - gulv/vegger og tak Gå til side	
 Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side	
 Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side	
 Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side	
 Innvendig > Innvendige dører 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 > Varmtvannsbereder vaskerom Gå til side	
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering Gå til side	
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
-  Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper samt trappens åpninger i trinn og rekkverk er over 10cm.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er også registrert noen løse kontakter og ledninger i boligen.
-  Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav hvor det er over 50cm og hardt underlag.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering / påbygg	Ny balkongdør og tak over inngangspartiet anlagt i denne perioden.
2014	Modernisering	Balkong/veranda fornyet ut fra stuen.
2009	Modernisering / installering	Varmepumpe installert.
2002	Modernisering	Badet i 2 etasjen ble rundt denne tiden modernisert. I denne perioden er en del gulv også fornyet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, det er brukt papp som undertekking på bordtak.
Taket er besiktiget fra bakken og øverste loft.

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen på hovedtaket har oppnådd en alder på over 40 år og har begrenset forventet restlevetid, med økt risiko for lekkasjer fremover. Det er registrert enkelte vridde takstein samt mosedannelse. Mosedannelsen kan blant annet ha sammenheng med begrenset lufting under taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Når vannrette sjikt på tak 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.
- For å oppnå TG0 eller TG1 må taktekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Taket og loftet bør holdes under jevnlig inspeksjon og vedlikehold. Mose anbefales fjernet, og vridde/skadede takstein bør kontrolleres og eventuelt skiftes. Se og punkt nedløp/beslag samt takkonstruksjon for mer.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av plast fra byggeår. Beslag av metall.

Metall renner fra 2017 på nytt tak over inngangspartiet funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Renner/nedløp og beslag er over 40 år gamle og det registreres en del avvik. Blant annet må takrenner renses da de er fulle av smuss, det er rust på krokar og fester, knekte nedløp og beslagløsninger med løsnet emalje, disse vil være utsatt for skader i kombinasjon med alder taktekking.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes en full gjennomgang og rensing av takrenner for at overvann skal ledes vekk fra boligen.
- Beslag løsninger må holdes under jevnlig oppsyn frem til utskifting.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Etablering av snøfangere anbefales over oppholdsareal for bedre personsikkerhet.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. Stigetrinn og plattform for feier må monteres om dette blir pålagt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med plastbygde sperrer.
Det er anlagt bordtak som undertak med papp undertekking.

Konstruksjonen er enkelt kledd i rom som er innredet.
Fuktskjolder er stedvis registrert på bordtaket, men ingen utslag på befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter mus, enkelte fuktskjolder i undertaket samt mangelfull luft- og dampetting. Takkonstruksjonen har normal aldersmessig skjevhet. Konstruksjonen har fungert over tid, og det ble ikke registrert tegn til vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte vedlikeholds- og utbedringsarbeider må påregnes. Fuktskjolder bør holdes under observasjon, og mulige inngangspunkter for mus bør kontrolleres og tettes. Ved fremtidig oppgradering eller utvidet bruk av loft/kott anbefales luft- og dampettingen forbedret.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverk og isolering etter datidens regler, asfaltplater og forhudningspapp som vindspærre. Boligen har stående og mindre deler liggende trekledning. Muselekt er anlagt. Kledningen er hovedsakelig eldre, men enkelte partier er skiftet.

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

Vurdering av avvik:

- Kledningen har alders- og værslitasje med enkelte sprekker, mindre deformasjoner/bobler og lokale skader. Det er registrert enkelte hull etter flueduk samt stedvis skader på gesimsbord. Kledningen har samlet sett et vedlikeholdsbehov, men det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Lokalt skadede bord og gesimsbord bør utbedres eller skiftes, og hull i flueduk tettes for å hindre inntrenging av insekter. Kledningen bør vedlikeholdes for å begrense videre værslitasje. Utskifting av ytterligere kledning må påregnes over tid, anlegg da bedre lufting og museband i nedre del.

TG 2 Eldre vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret og utført med isolerglass og 3-lags glass.
Ytterdør og dør bislag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vinduer/dører har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Eldre vinduer og dører har normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte gliper ved beslag/pakninger, manglende beslag i bunn dører, harde pakninger, flass/bobler og kondensmerker samt øvrig slitasje. Enkelte vinduer mot mur er ikke ferdig pusset inn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Normalt vedlikehold og enkelte justeringer må påregnes. Beslag og pakninger bør ettergå, vinduer mot mur må tettes/ferdigstilles med puss. Eldre vinduer/dører bør holdes under jevnlig vedlikehold, og utskifting må påregnes over tid i takt med alder og slitasje.

Baderomsvindu og balkongdør

Beskrivelse

Baderomsvindu er fra 2002, balkongdør er skiftet i 2017, 2 lags glass.

Klinken på balkongdøren er løs og må strammes. Baderomsvinduet og balkongdøren er ellers funnet i bra stand.

Skyvedør og skråvinduer

Beskrivelse

Skyvedør og skråvinduer fra byggeår i trekonstruksjon med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råde og skjevhet på skyvedør samt punktering på skråvinduer i stuen. Forholdene medfører redusert funksjon, fare for lekkasjer og manglende isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Skyvedøren må påregnes skiftet, og punkterte isolerglass i skråvinduen bør skiftes. Tilstøtende konstruksjoner ved skyvedøren bør samtidig kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkong/veranda/terrasse og platting

Beskrivelse

Det er etablert en balkong/veranda støp og i impregneret trevirke. Rakkverk utført i tre. Overflatene er fra ca. 2014, det er anlagt sanafil under eldre støpt veranda.

Terrasse ut fra front stuen i impregneret trevirke. Platet fra undersiden for å beskytte yttervegg mot overflatevann.

Platting med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevhet på balkong og eldre terrasse. Terrassebord på den eldre terrassen har vedlikeholdsbehov. På skiferlagt parti er det stedvis registrert bom/hulrom under skifer, sprekker i fuger samt én løs skiferhelle.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Terrassebord bør ettergå og vedlikeholdes, og løs skifer samt partier med bom og skadede fuger bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling. Skjevhetene bør holdes under observasjon.

INNENDIG

Overflater - gulv/vegger og tak

Beskrivelse

Belegg, flis, sponplater, parkett/laminatgulv og teppe på gulv. Panel og malte/tapetserte vegger. Panel og takess i tak.

Takhøyden er ca. 2,36m i 1 etasjen. Ca. 2,38m i 2 etasjen.

Overflatene er for det meste av eldre dato, med noen mindre moderniseringer utført.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hulrom/bom under enkelte fliser i entre. Dette kan gi risiko for sprekke/løse fliser.
- Overflatene har stedvis merker/slitasjer på gulv/vegg/tak. Det mangler også en del slutføring stedvis. Gulvet stikker ikke inn under sokkel kjøkken 2 etasjen samt har stedvis skidd ifra hverandre i skjøt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Flislagte overflater bør holdes under observasjon da bom kan utvikle seg til sprekker.
- Moderniserings arbeider bør påregnes etter behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det måles en høydeforskjell over 30 mm fordelt i boligen. Skjevheten er merkbar noen steder som ved gangen etter bislaget i 1 etasjen. Det er også noe knirk fordelt i boligen. Eier opplyser om at deler i 1 etasjen har grov støp med enkel oppbygning av isopor og plater på topp.

Konsekvens/tiltak

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



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

Vurdering av avvik:

- I 1 etasjen har pipens brannmur en større sprekke som anbefales pusset igjen. Videre anbefales det å fuge glipene mellom flisene på gulvet i stuen samt kranen rundt rørgjennomføringen inn i pipen kan anbefales festet.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av avvikene for sikker fyring anbefales. Ta kontakt med stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning av ildsteder og pipe ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av 1 etasjen er beliggende mot terrenget. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstuen. Terrenget rundt boligen ligger også forholdsvis høyt opp mot innvendig gulv. Vegger innvendig er hovedsakelig utført med utforede vegger.

Vurdering av avvik:

- Ved hulltaking ble det registrert noe forhøyet fuktverdi i trekonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader. Utforede konstruksjoner mot grunnmur er generelt utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Forholdet bør holdes under observasjon. Ved økende fuktverdier, lukt eller andre tegn til fuktpåvirkning anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt skadeomfang. Se og punkt grunnmur, terreng og drenering for mer.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp med teppe i trinn fra byggeår.
Trappen er funnet i bra stand med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper samt trappens åpninger i trinn og rekkverk er over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Gå over innvendig trapp om man ønsker en bedre personsikkerhetsløsning mot krav i form av rekkverk 90cm, åpning spiler/opptrinn mindre en 10cm.

Innvendige dører

Beskrivelse

3-speils og slette innerdører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik, slitasje og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv. Baderomsplater vegger, panelt tak.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, vannmåler og stoppekran, utslagsvask. Det har og vært opplegg til dusj i rommet.
Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommets overflater er fra byggeår og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Skader i reisverk kan forekomme på generelt grunnlag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med tapetserte vegger. Panelt tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant, klosett og bereder.
Elektrisk vifte samt tilluft ved dør er anlagt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommets overflater er fra byggeår og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Skader i reisverk kan forekomme på generelt grunnlag.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger. Takess i tak. Er blitt modernisert rundt 2002.
Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant og klosett.
Ventil i tak samt tilluft ved dør er anlagt.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Som normalt grunnet alder mangler det dokumentasjon på rommet.

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med synlig membran i sluk og ved dør. Det er målt ca. 5 mm lokalt fall i dusjsonen og ca. 15 mm høydeforskjell fra dør til sokkel ved dusjen.

Det er 1 sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Dusjsonen er etablert med en sokkel som ligger høyere enn terskelen ved døren. Gulvet utenfor dusjsonen har dermed ikke tilfredsstillende fall mot sluk, og eventuelt lekkasjevann kan renne mot og ut gjennom døråpningen til tilstøtende rom. Det lokale fallet i selve dusjsonen er også utilstrekkelig, slik at bruksvann kan bli stående på gulvet. TG3 settes på bakgrunn av mangelfulle fallforhold og redusert sikkerhet mot bortledning av bruks- og lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Gulvkonstruksjonen må påregnes utbedret med tilfredsstillende fall mot sluk og nødvendig sikring ved dør. Inntil utbedring bør vannbelastningen begrenses, og dusjkabinett kan vurderes som et risikoreduerende tiltak. Etablering av dusjkabinett vil være et vesentlig rimeligere alternativ enn full rehabilitering og kan bidra til å forlenge brukstiden på eksisterende våtrom. Kostnadsanslaget er basert på etablering av nytt våtrom med nye overflater.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ut fra alder og visuell besiktigelse er det anlagt smøremembran på gulv og vegger. Synlig ved terskel og sluk dusj.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon er tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon usikker. Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet, og utskifting av tettesjikt må påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering. Se også punkt om gulvets fallforhold og sikring av lekkasjevann.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant og klosett.
Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i tak samt tilluft ved dør er anlagt.

Vurdering av avvik:

- Badet mangler elektrisk avtrekk, og ventilering av rommet blir redusert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere elektrisk vifte for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var synlig opplegg fra taket i bislaget.
Fuktsøk er utført fra tilstøtende overflater uten påviste forhøyede verdier.
Det kan likevel ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt hybelkjøkken med slett innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet må påregnes oppgradert til ett moderne kjøkken ved videreføring av hybel ut fra alder og avvik registrert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vurder ditt behov for modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med slette eikefronter og laminert benkeplate med nedfelt vask.
Det er opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Flislagt mellom over/underskap.

Kjøkkenet er funnet i bra stand ut fra alder med normal slitasje. Frontene er av god kvalitet og vil ha lang levetid ved videre god behandling.

Vannstopper anbefales anlagt på generelt grunnlag samt ved renovering av våtrom bør man vurdere nytt rør opplegg til kjøkkenet. Vurder ditt behov for modernisering.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenavtrekket er fra byggeåret og fungerte ved enkel funksjonskontroll. Det ble ikke registrert konkrete funksjonsavvik, men anlegget har høy alder og begrenset forventet restlevetid. TG2 settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Utskifting må påregnes ved funksjonssvikt eller i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra byggeår. Vannmåler og stoppekran plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- 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 utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Avløpsanlegget av plast er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

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.

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

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2009 etablert.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Pumpen er over 5 år gammel. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Konsekvens/tiltak

- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder vaskerom

Beskrivelse

Bereder fra byggeår som er plassert på vaskerom/198 liter.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken ved renovering av vaskerommet for å sikre videre trygg og stabil drift.

Varmtvannsbereder bad

Beskrivelse

Bereder fra 2022 som er plassert på bad 1 etasjen. 112 liter.

Berederen har ingen videre avvik. Hold den under oppsyn frem renovering av bad.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Anlegg fra byggeår med skrusikringer og ett par automatsikringer. Tilsyn utført i 2025.

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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er også registrert noen løse kontakter og ledninger i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 ved eierskifte og grunnnet påviste avvik. Anlegget er for øvrig også over 40 år gammelt og moderniseringer bør påregnes i fremtiden.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig fra 1982.

Ingen videre avvik registrert, eier har kjøpt inn nytt brannslukningsapparat før salg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på fjell og sprengmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering til grunn. Boligens sider som er beliggende under bakkenivået har utført knotteplast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert ett noe forhøyet fuktutslag i kjellerstuen ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med betong/lecablokker som er pusset som grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det registreres stedvis sprekkeformasjoner i grunnmur. Manglende behandling vil kunne medføre til avskallinger og fuktinntregning. Muren under støpt veranda mangler også puss.

Konsekvens/tiltak

- For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.
- Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteinsmur er anlagt rundt på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og skjevheter i forstøtningsmur mot balkongen. Øvrige murer med normale sprekkeformasjoner.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav hvor det er over 50cm og hardt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Muren mot balkongen som danner åpningen/gangveien mot ytterveggen anbefales utbedret grunnet jord/setningstrykk.
- Øvrige murer vil trenge normalt vedlikehold. Anlegg rekkverk hvor det er over 50cm fra bakken med hardt underlag for bedre personsikkerhet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat er gitt gjenreisning av muren som danner gangveien mellom boligen under balkongen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt hvor det stedvis går imot yttervegger samt innvendig gulv er beliggende i tilnærmet lik høyde som terrenget.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntregning og skader på konstruksjonen.
- Det bør foretas terrengjusteringer eller utbedring av nedre kant langs ytterveggenes murer slik at mur ikke trekker fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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:

- Stikkledninger/rør fra boligen og ut til offentlig nett ligger under bakken og er ikke videre vurdert annet enn alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte stikkledninger.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper samt trappens åpninger i trinn og rekkverk er over 10cm.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er også registrert noen løse kontakter og ledninger i boligen.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav hvor det er over 50cm og hardt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Etablering av snøfangere anbefales over oppholdsareal for bedre personsikkerhet.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. Stigetrinn og plattform for feier må monteres om dette blir pålagt.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Gå over innvendig trapp om man ønsker en bedre personsikkerhetsløsning mot krav i form av rekkverk 90cm, åpning spiler/opptrinn mindre en 10cm.
- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 ved eierskifte og grunnet påviste avvik. Anlegget er for øvrig også over 40 år gammelt og moderniseringer bør påregnes i fremtiden.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Garasje med bod er oppført i lik stil som boligen. Port i trekonstruksjon med automatisk åpner.

Bygningenvil trenge vedlikehold for videre god levetid.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

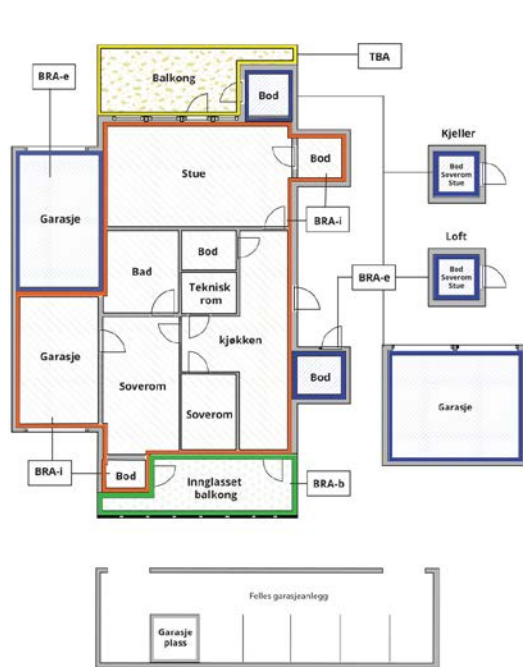
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	89			89	16		89
2 Etasje	100			100	63		100
Loftsetasje						39	39
SUM	189				79	39	228
SUM BRA	189						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, vaskerom, kjellerstue, 3 bodrom, gang, bislag, gang 2, bad, stue/kjøkken		
2 Etasje	Hall m/trapp, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken		
Loftsetasje	2 innredet loftsrom, uinnredet loft		

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Det er kun innrede rom som er medregnet.

Avvik på areal kan forekomme.

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.

Deler av underetasjen skulle vært bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Gjelder blant annet rom brukt til kjellerstue og vaskerom.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ingen trapp til loftet, dette har ett ca. gulvareal som ikke er målbart på 23m².

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 satt inn en ekstra dør på langsiden samt døren i front er blitt flyttet fra tidligere siden. Avviket har lite betydning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Kristian Torland	Takstingeniør
	Jan Magne Monstad	Rekvirent
	Gerd Aslaug Rosland Monstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	684	101		0	834.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Timberåsen 7

Hjemmelshaver

Monstad Gerd Aslaug Rosland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i attraktivt bolig område ved Timberåsen i Øyslebø. Området tilbyr nærhet til skole, barnehage, turområder, elv, kollektivtransport og Øyslebø sentrum.

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, bedd, prydbusker, garasje og veranda.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	11.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

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 tilbakelholdt, 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 byggeskikk 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.

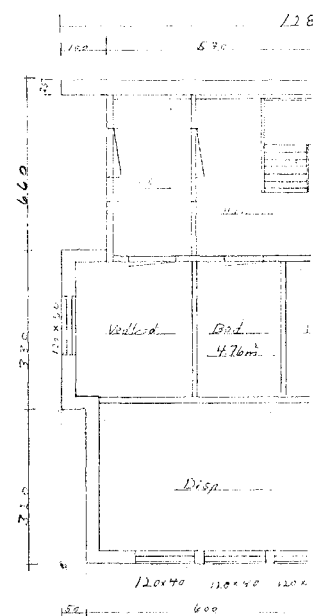
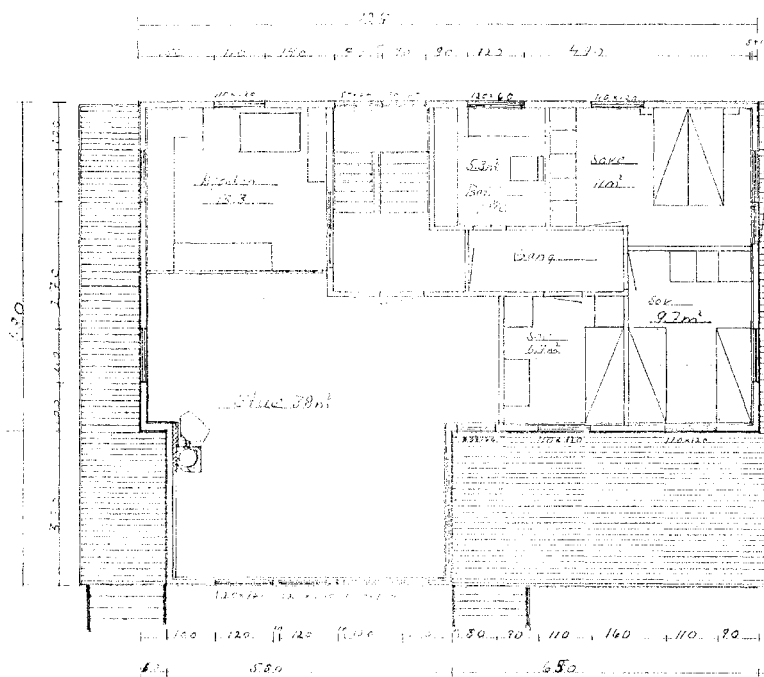
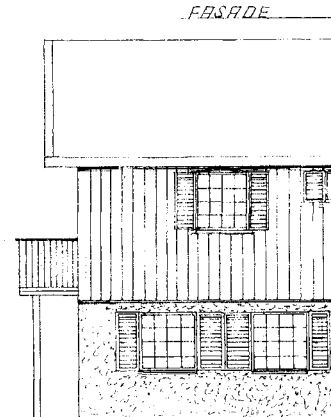
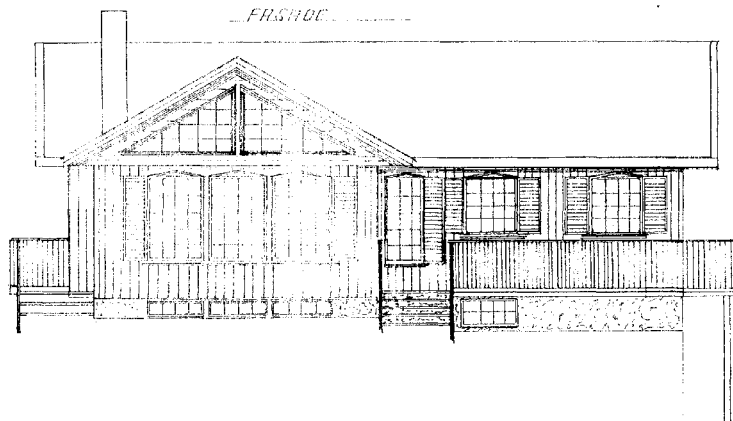
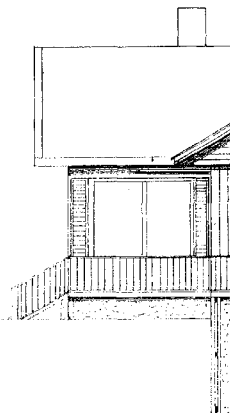
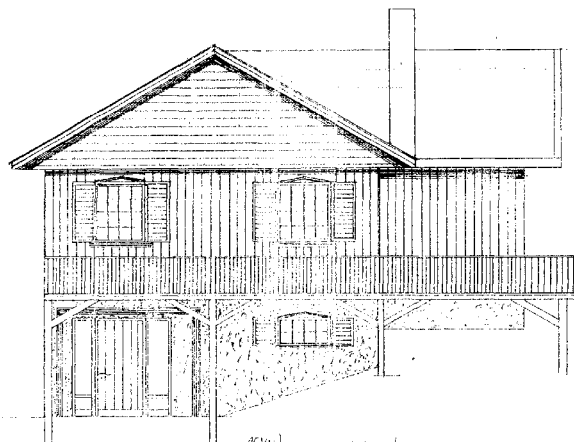
Areal

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.

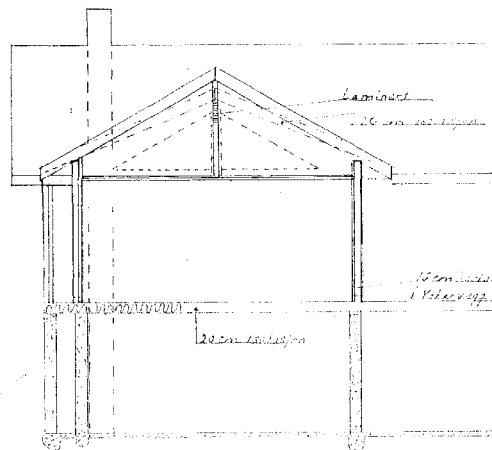
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig 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.

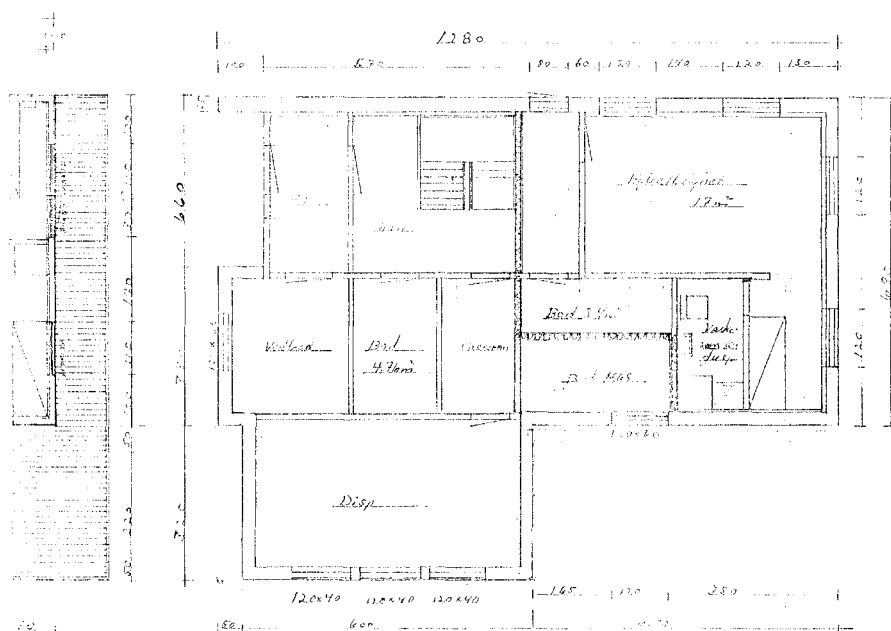
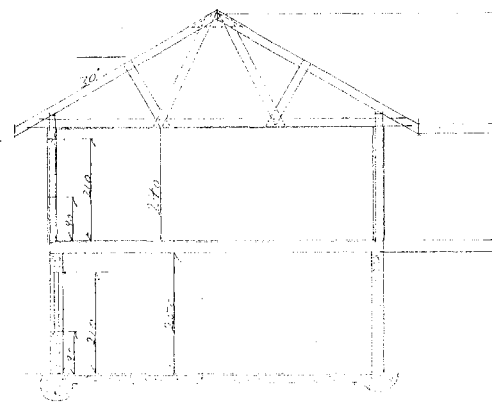
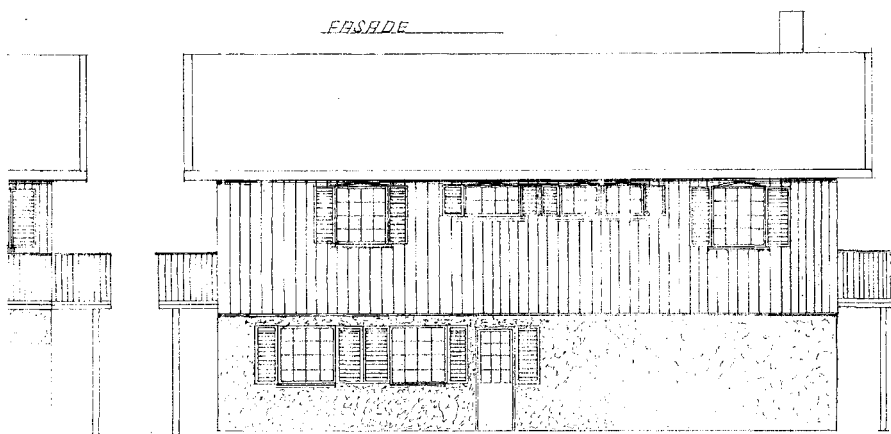
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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

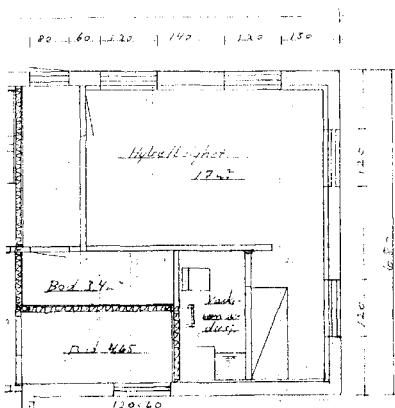
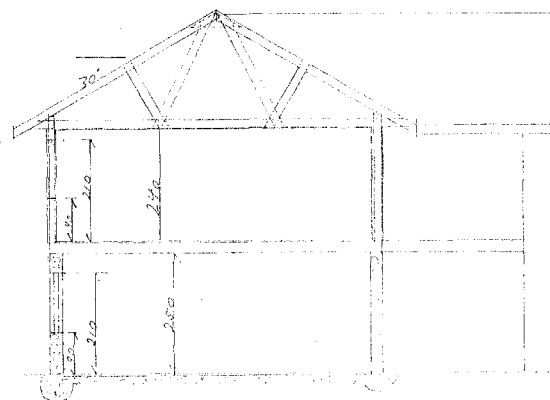
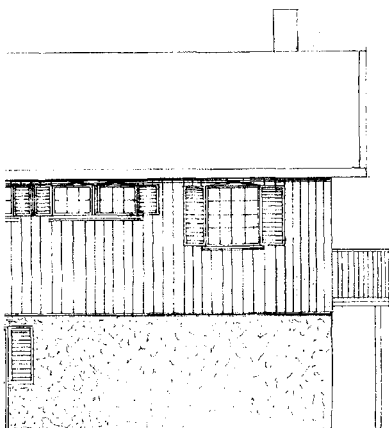
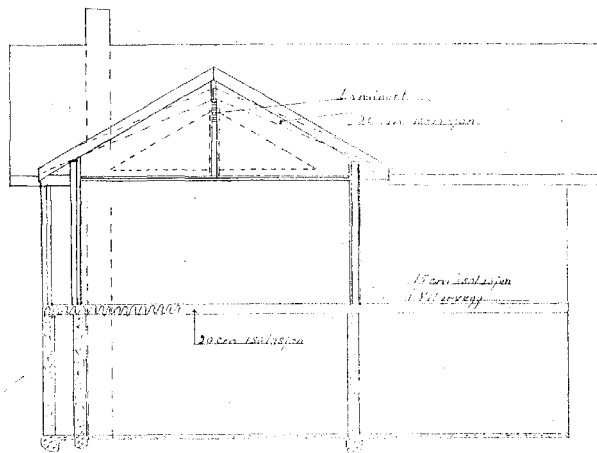
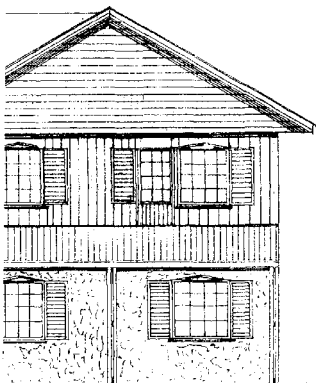


FASADE



Sak nr. 147/61
Godkjennes på b
Marnardal bygnr. r.
[Signature]

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent
7-8-81	B. H. W. E. S. T. R. A. G. M. A. R. S. E. N.	
100m ² Laminert + Hybertsberg Enebolig for Jens Monson Marnardal		
Henvisning:		Beregning:



Sök nr. 147/81
Godkjenner på bet
Magnardal bygnråd

[Signature] 1/3-81

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN-OGGITT-FASADE	
9-8-81	BYGNINGS- RÅDET		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
100m Leirenes + Hybelteighet 32,85					
Enerbolig for Jens Mongstad					
Henvening:					
Berøgning:					

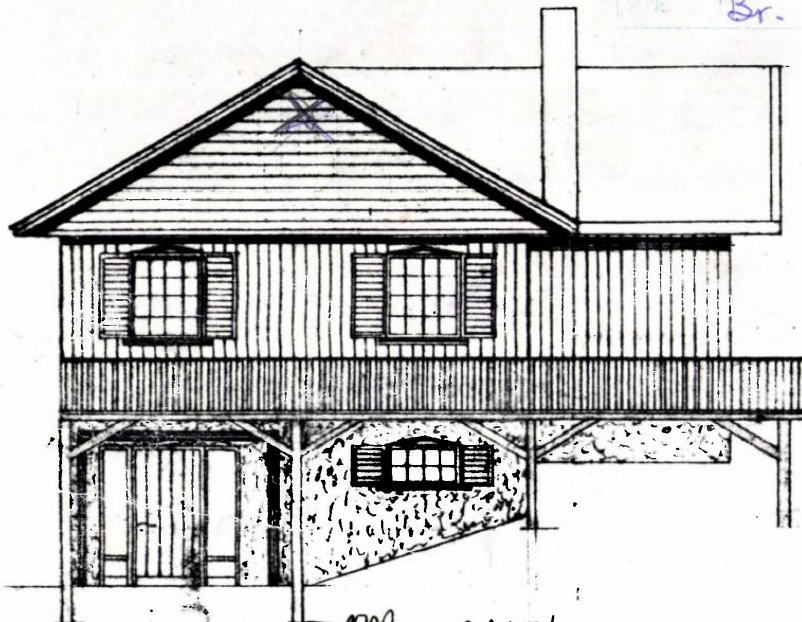
FASADE

MARNARDAL KOMMUNE
Kommuneingeniøren

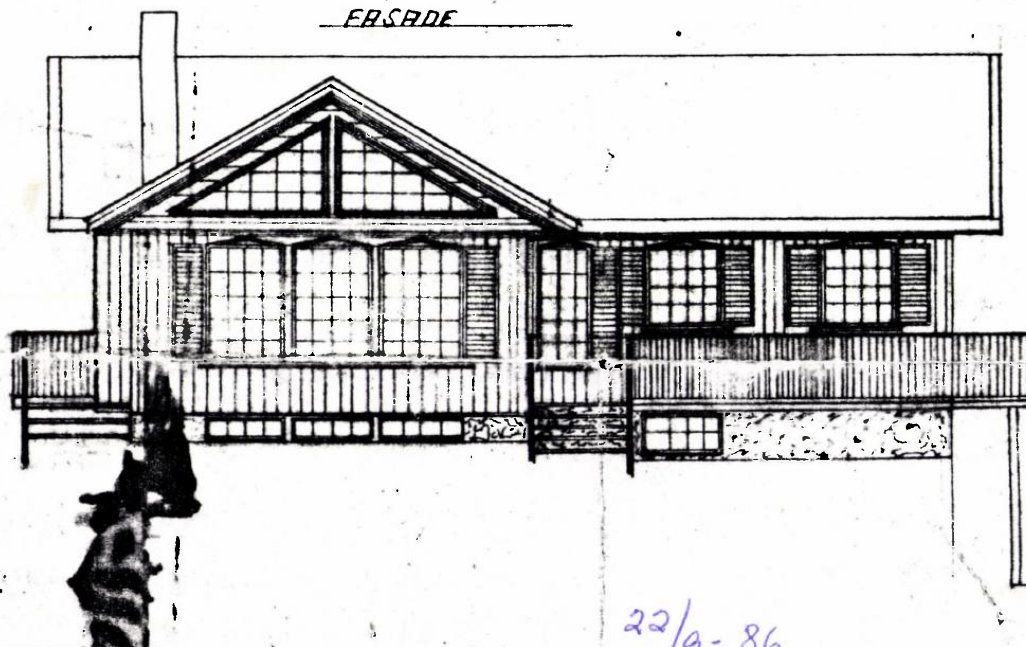
Mot. 11/9-86

Ark Br.

Beh.



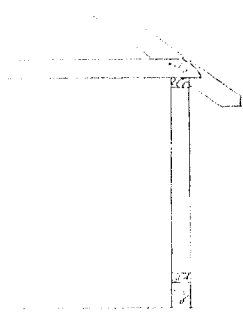
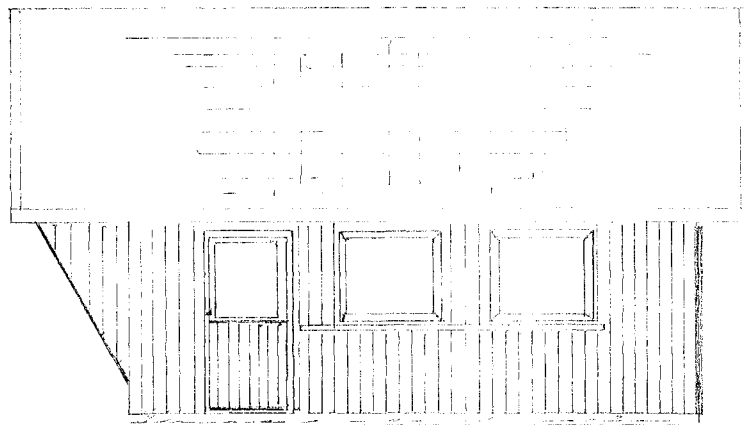
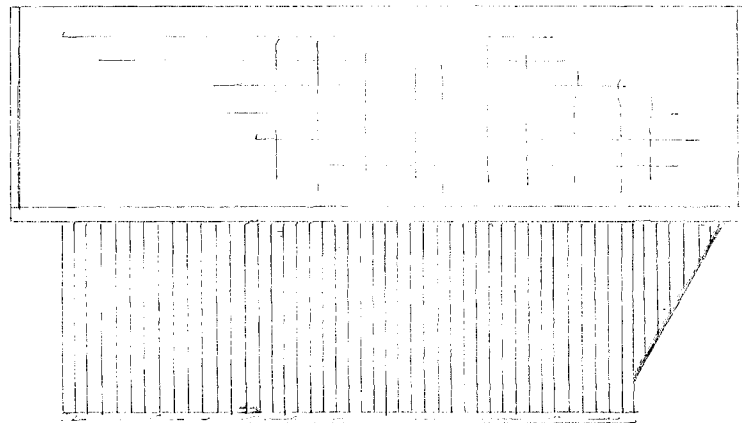
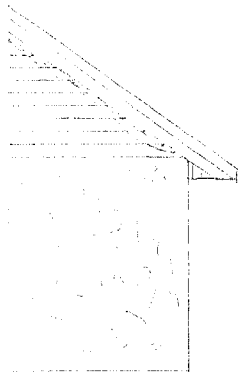
FASADE



Sak nr.

22/9-86

Godkjennes på lettinger
Marnardal bygn.råd



22/1-86

på betingelser

11/9-86

B.

Dato	Konstr / Tegner	Godkjent	Målestokk		
			1:50		
GRASSE FOR JENS MONSTAD				Erstatning for:	Erstattet av:
				<i>[Signature]</i>	
Henvisning:		Beregning:			

8

6

5

F

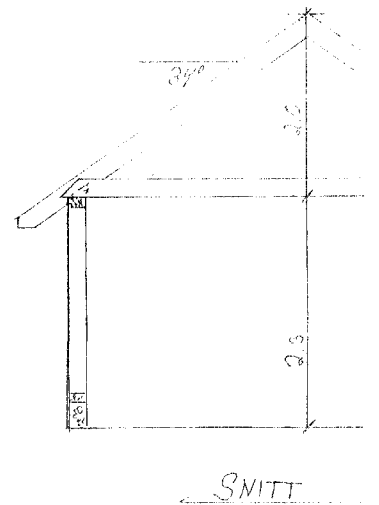
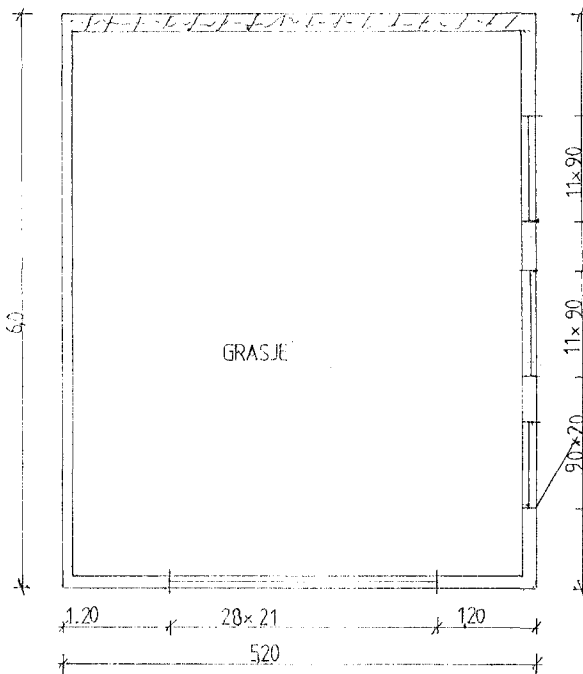
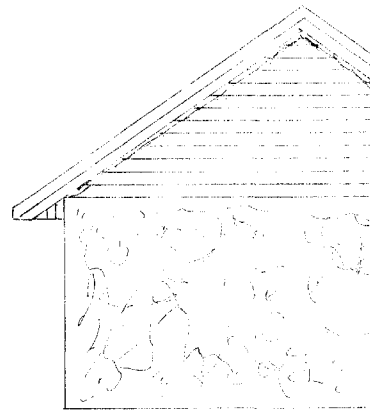
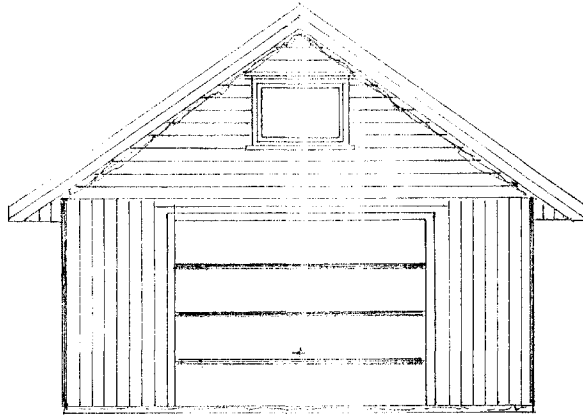
E

D

C

B

A



Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/684/101/0/0

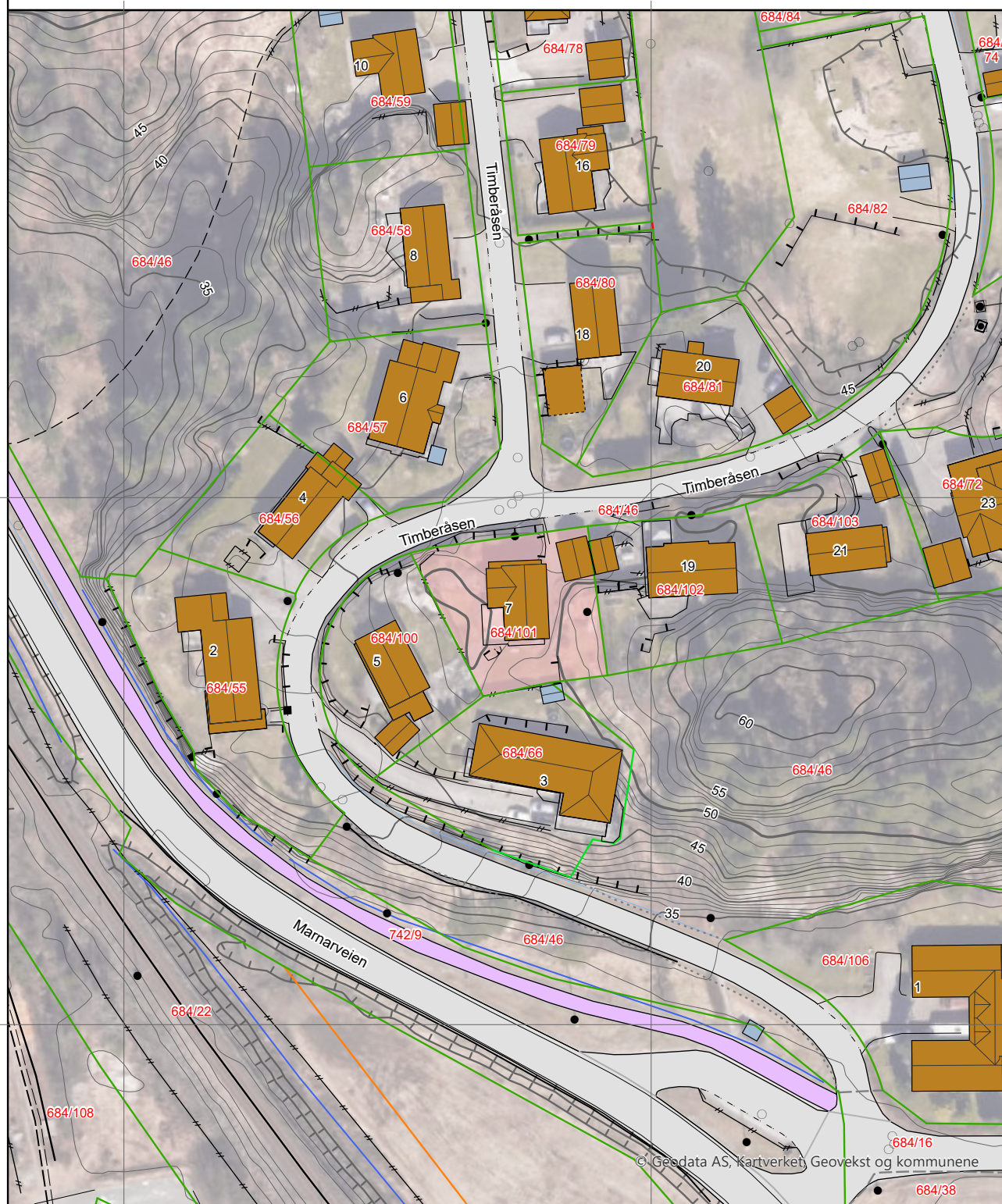
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 2.7.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



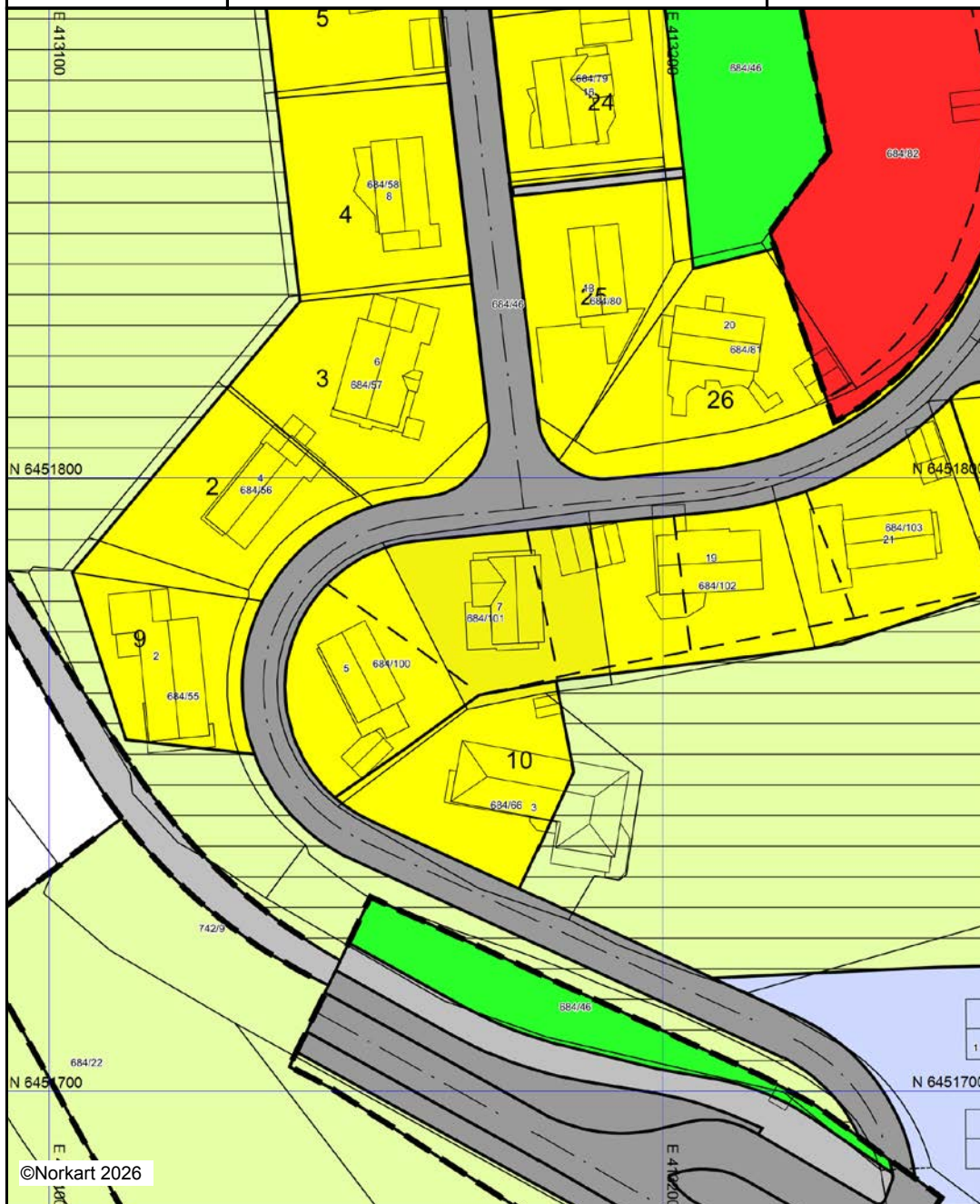
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 684/101
Adresse: Timberåsen 7
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Offentlig barnehage
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i>
	Friområder
	Anlegg for lek
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>
	Bolig/Offentlig
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>
	Industri
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk anlegg (PBL1985 § 2)</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Parkering
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>
	Turdrag
	Vegetasjonsskjerm
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 § 1)</i>
	Landbruk
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 1)</i>
	Naturområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)</i>
	Infrastrukturgrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Timberåsen 7

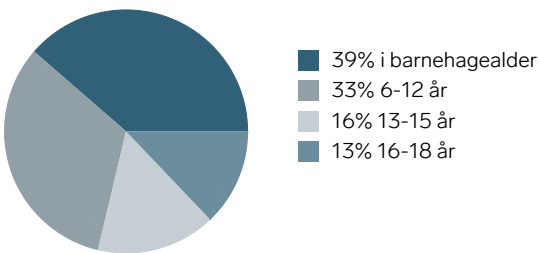
Offentlig transport

 Timberåsen	3 min 
Linje 202, 219, 220, 222, 415	0.3 km
 Marnardal stasjon	22 min 
Linje F5	2 km
 Holum skole/Krossen	13 min 
Linje 202, 210, 211, 212, 213, 214	13.1 km
 Kristiansand Kjevik	51 min 

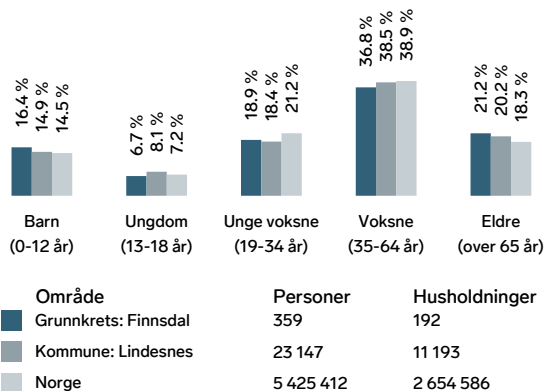
Skoler

Øyslebø skole (1-7 kl.)	6 min 
86 elever, 7 klasser	4.9 km
Laudal skole (1-7 kl.)	7 min 
33 elever, 3 klasser	6.8 km
Øyslebø ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 
86 elever, 5 klasser	5 km
Mandal videregående skole	28 min 
795 elever, 43 klasser	25.2 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs	27 min 
600 elever	28.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

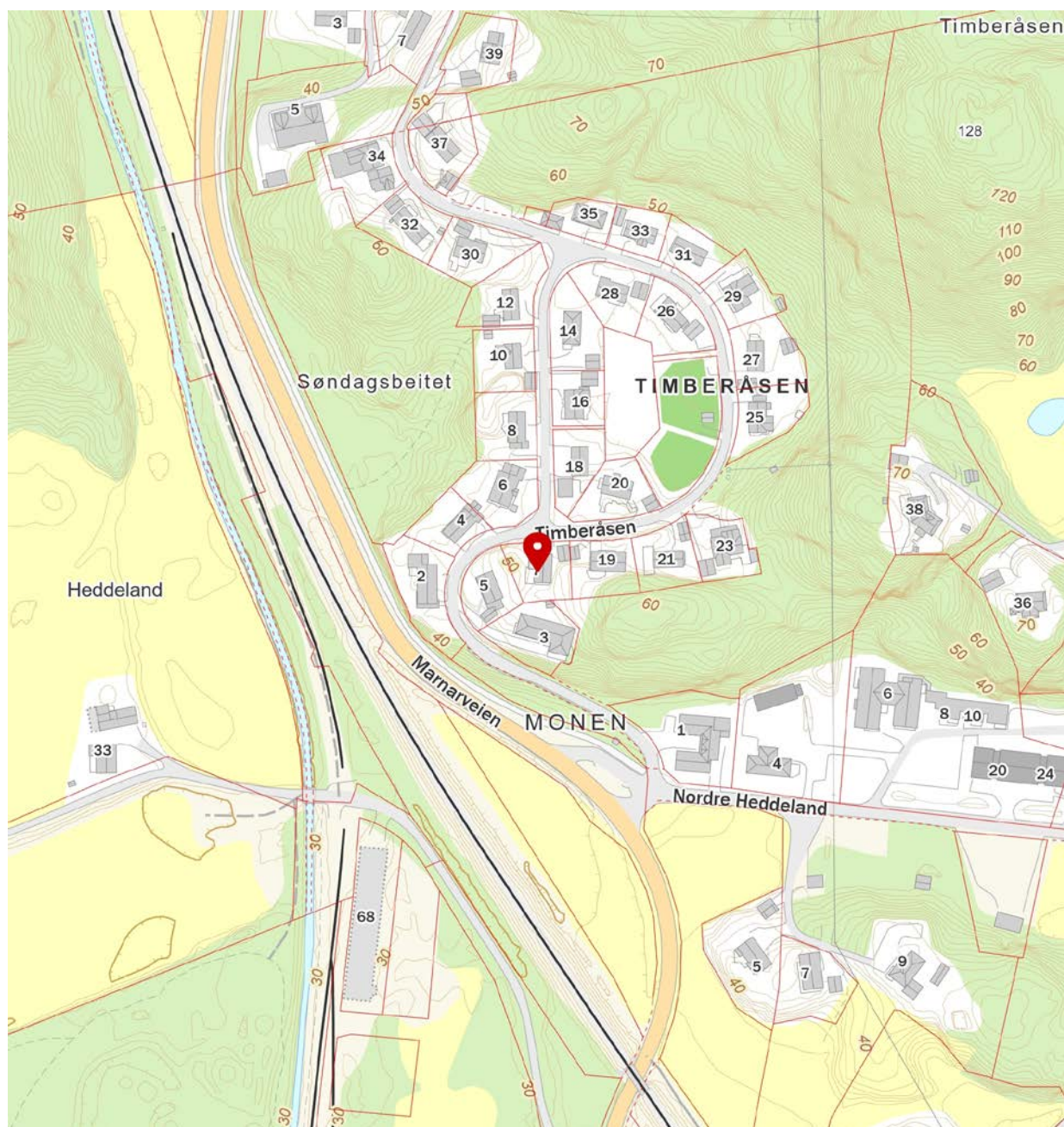
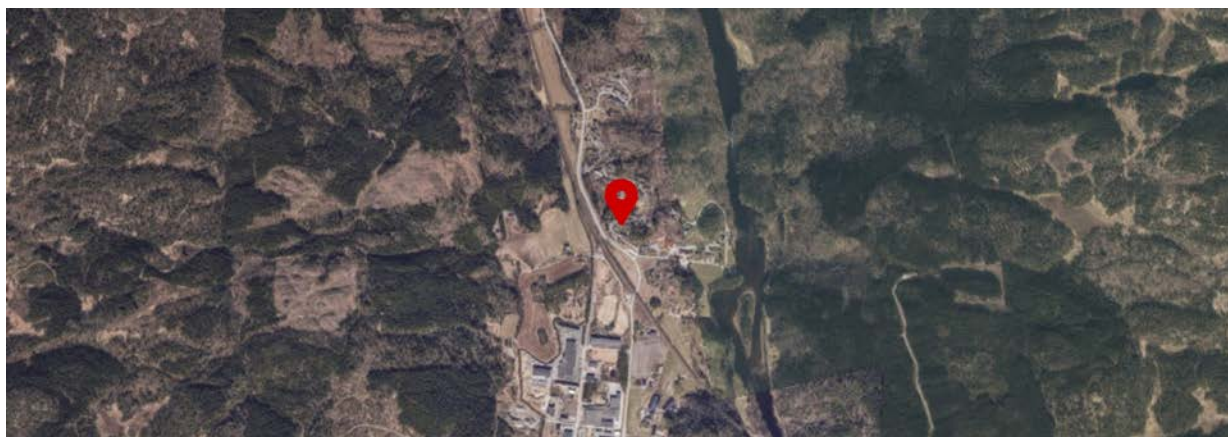
Heddeland barnehage (1-5 år)	18 min 
51 barn	1.7 km
Laudal barnehage (1-5 år)	7 min 
26 barn	6.8 km
Espira Holum barnehage (1-5 år)	13 min 
60 barn	13.3 km

Dagligvare

Joker Marnardal	20 min 
Post i butikk, PostNord	1.8 km
Joker Øyslebø	4 min 
PostNord	4.1 km

Sport

 Timberåsen balløkke	1 min 
Ballspill	0.1 km
 Voan gressbane	4 min 
Ballspill	3.8 km
 Sprek365 Mandal	24 min 
 Lindesnes Lekeland	23 min 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

GFJENNOMFØRING 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 