

KLEVEN

KLEVEN 62, 4515 MANDAL

Innholdsrik og klassisk enebolig - Stor tomt m/ utviklingsmulighet - Sentrumsnær beliggenhet



Prisantydning: 4 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har her gleden av å presentere denne sjarmerende, innholdsrike og meget spennene eiendommen i Kleven. Eneboligen har en glimrende og sentral beliggenhet. Kleven er et sjarmerende boligområde med mye histore og sjarm med flotte sørlandshus og nærhet til sjøen med turområder i nærheten. Kort vei også til Mandal sentrum med alle servicetilbud og sentrumsfasiliteter.

Eiendommen ligger under detaljregulering for Kleven, som muliggjør oppføring av 2 ekstra boenheter i delfeltet eiendommen hører til. Konferer med megler for videre opplysninger til dette.

Boligen har et rikelig innhold:

- 1. Etasje: Trappegang til loft. Entre, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue
- Loftsetasje: Trappegang, stue/kjøkken, gang, bad, soverom
- Oppbevaring på loft og kjeller
- Frittstående garasje

Adresse	Kleven 62
Prisantydning	4 990 000,- + omk.
Omkostning	140 540,-
Totalpris	5 130 540,-
BRA-i/BRA Total	207/231 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1900
Tomt	1848 kvm
Soverom	0

Kontaktperson i Exbo

Alexander Skarpeid Lindland
Eiendomsmegler
Telefon: 458 38 665
Mail: asl@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 88 Boligkjøperforsikring
- 90 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 207 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 231 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 34 kvm. Kjeller: BRA: 34 kvm, BRA-i: 34 kvm, TBA: 1 kvm.

1. etasje

BRA-i: 106 kvm. 1.Etasje: BRA: 106 kvm, BRA-i: 106 kvm, TBA: 7 kvm.

2. etasje

BRA-i: 67 kvm. BRA: 67 kvm, BRA-i: 67 kvm.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm. Garasje: BRA: 24 kvm, BRA-e: 24 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehullet er medregnet arealet.

Deler av arealet på loft og kjeller 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) Arelet må betraktes som ett ca. areal og avvik kan forekomme. Kryp kjeller er ikke medregnet.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme. Det er kun støpt trapp og flislagt parti som er medregnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1848 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med asfaltert innkjørsel, hage og frittstående garasje.

Eiendommen har usikre grenser. Avvik kan forekomme. Grensepunktet i eiendommens vestlige del er mindre

nøyaktig.

Beliggenhet

Eneboligen har en glimrende og sentral beliggenhet i Kleven. Kleven er et sjarmerende boligområde med mye histore og sjarm med flotte sørlandshus og nærhet til sjøen med turområder i nærheten. Kort vei også til Mandal sentrum med alle servicetilbud og sentrumsfasiliteter. Eiendommen ligger under detaljregulering for Kleven, som muliggjør oppføring av 2 ekstra boenheter i delfeltet eiendommen hører til. Konferer med megler for videre opplysninger til dette.

Adkomst

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

Selger

Nils Oddvar Lunde

Innhold

P-rom:

1. Etasje: Trappegang til loft.

1. Etasje: Entre, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue.

Loftsetasje: Trappegang, stue/kjøkken, gang, bad, soverom.

2 boder i kjeller samt bodrom/innredet rom på loft.

Det fremkommer ingen byggetegninger eller plantegninger i kommunens arkiv. Det vites dermed ikke om eller hvordan boligen har blitt endret gjennom årenes løp.

Boligen er pdd utleid med totalt to leietakere. En leietaker i hver etasje. Boligen er ikke godkjent for 2 separate boenheter, og gjennomgang mellom enhetene er dermed opprettholdt.

Standard

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave.

Tillegsinformasjon fra selger på arbeid utført sommeren 25:

”Ekstratiltak for å bedre miljøet i kjeller.

Det er støpt murer i den delen av kjeller som har jordgulv (halve kjeller ca.)

Oppe i murer er det fylt opp med pukk og subbus (knust stein), så det har blitt en jevn høyde i hele kjelleren lengde.

På toppen er det montert 0,20 plastfolie klemt fast mot betongmur.

Dette tiltak er gjort for å hindre fuktighet å trenge opp fra

bakken og påvirke kjellerkonstruksjonen.

Ekstra tiltak på loft er også utført nå i sommer og er at en avfukter er montert

Avfukter trekker ut fuktighet og tilfører tørr luft inn på loftet.

Ventiler i gavler er stengt.

Dette tiltak for å minske fukt i loftsetasje som påvirker konstruksjonen.

Til sist er det på bad i 2 etg. montert en ny avtrekksvifte som er aktiv hele døgnet og intensiverer styrke ved økende fukttilførsel. (Dusjing)

Dette er tiltak som under befaring med takstmann ble foreslått utført for å gi et sunnere hus.”

Parkering

Frittstående garasje, god parkering ellers på egen tomt.

Diverse

Hvitevarer medfølger ikke i handelen dersom ikke annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

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

ENERGI

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2024

Vann: kr. 1 869,- + forbruk i følge vannmåler kr. 17,16,- pr. m3

Avløp: kr. 2 778,- + forbruk i følge vannmåler kr. 39,70,- pr. m3

Feier: kr. 550,- pr. pipe

Vannmålerleie: kr. 250,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

Eiendomsskatt: kr. 6 989,00,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 3 990,-.

Formuesverdi primær

Kr 846 378

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 385 512

Formuesverdi sekundær år

2023

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 160 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst:

- 1982/3541-1/39 Erklæring/avtale
14.10.1982

Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Kommentar fra Lindesnes kommune på manglende tegninger:

- Flyfoto fra 1947 viser at bolig var oppført. Det foreligger ingen byggesaksdokumenter på bolig i vårt arkiv. Det skyldes nok at bygget ble oppført før bygningslovens virkning av 1965.

Det foreligger godkjent søknad fra 1982 om oppføring av garasje.

Det ble i 2016 søkt om oppføring av et frittstående bygg for 3-mannsbolig på eiendommen, dette ble avslått av kommunen den gangen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf>

Delarealer Delareal 1 849 m

KPHensynsonenavn H910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201505

Navn Kleven

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.10.2022

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/5810/4205-201505%20Bestemmelser.pdf>

Delarealer Delareal 1 849 m

RPHensynsonenavn H570

Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Delareal 1 609 m

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn B8

Delareal 239 m

Formål Grønnstruktur (utgått)

Feltnavn G3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201505

Navn Kleven

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Detaljregulering

Kommentar bo- og driveplikt

Da det er boplikt i Lindesnes kommune plikter kjøper å undertegne egenerklæring vedrørende konsesjonsfrihet.

Kommentar Bo/Driveplikt

Lindesnes kommune skriver dette på egne nettsider:

Bopliksaken ble behandlet i kommunestyret 6. februar 2025, og det ble vedtatt å oppheve boplikt på

boligeiendom i hele kommunen, men vedtaket trer ikke i kraft før det er bekreftet fra landbruksdirektoratet. Dette kan ta et par måneder.

Inntil landbruksdirektoratet opphever forskriften, må det leveres rødt skjema for boligeiendom som tidligere

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

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

140 540,- (Omkostninger totalt)

5 130 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 140 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses)

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

Boligkjøperforsikring

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.

Eiendomsmegler

asl@exbo.no

Tlf: 458 38 665

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Oppdragsansvarlig

Alexander Skarpeid Lindland













































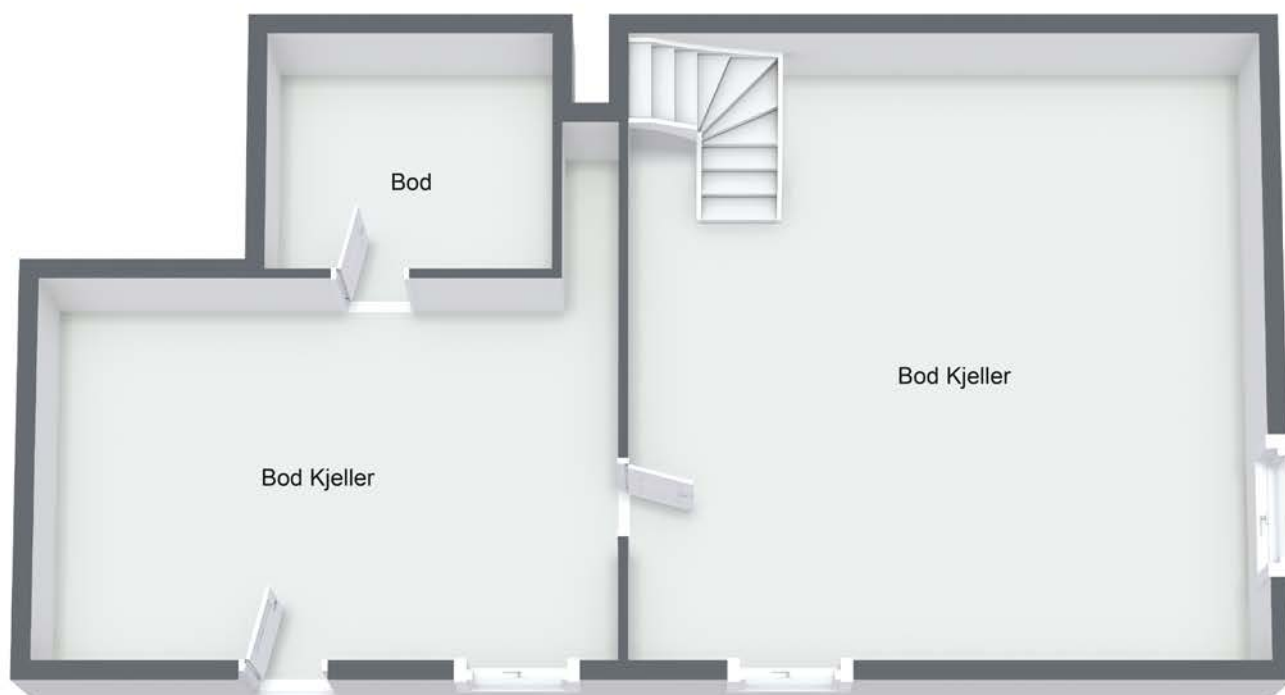
Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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 SØRLAND ØST AS		Oppdragsnr.	3-24-0189
Adresse	Kleven 62			
Postnr.	455	Sted	Mandal	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja		Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.		
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen?	21.04.2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12 mnd	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja				
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Frende	Polise/avtalenr.	77385
Selger 1 Fornavn	NILS ODDVAR		Etternavn	LUNDE
Selger 2 Fornavn			Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Tidligere utført av ufaglært - UTBØRRET AV VÅTROMME I 2011
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt bindingsverk veggplater/gulvplater og belegg
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: 2010 Utv. nytt tak m/lufting
Beskrivelse 2011 Sliping gulver - sparkling - maling utv./innv.
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nødvendig rørapplegg oppdatert inkl. belegg + FIBOpi.
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Nils O Lunde (HUSEIER)
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

LOFTET BESTO TIDLIGERE AV SOVROM

17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

21. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

23. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

4/2-25

Sted

MANNA

Signatur selger 1:

Nils Oddvar Lund

Signatur selger 2:

Kleven 62

4515 MANDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

BRA: 207 m²

BRA-i: 207 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

22

TG-3

12

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26029>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt i kjelleren som normalt og forventet. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør vurderes fortløpende og god utlufting må ivaretas.

Slik jeg ser det så er det lite behov for utbedring av drenering ved bruken i dag, kostnad blir ikke satt. Ved ønske om tørrere klima i kjeller må det påregnes en større kostnad og arbeid med å lede overflatevann vekk fra tomt/bolig.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren under eldre del bolig er gjennomgått og er hovedsakelig funnet i normal stand ut ifra alder. TG3 er satt ett krav da det registreres noe fuktig grunn og det mangler fuktsperre på grunn. Videre er det registrert råteskader/ svekkelser i konstruksjonen pga høy fuktighet over tid i venstre hjørnet mot baksiden under spisestuen/kjøkken del b.la.

- Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.
- Krypkjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken. Dette fører til høy luftfuktighet i krypkjelleren.
- Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuktsikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren.
- Det registreres skader i bjelkelaget samt spor av murr/borebille.
- Det er registrert spor av skadedyr i form av rotte og mus ekskrementer.

- Krypkjelleren under tilbyggets del har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Det må foretaes en gjennomgang av krypkjellerens avvik samt bedre ventilering og tetting mot skadedyr bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler på de forskjellige støttemurene samt på begge trappene ned fra to av murene. TG3 er satt mur hvor det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag med steinheller/skifer, disse må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. TG3 settes og begge trappene.

TG2 settes øvrig mur som og mangler rekkverk men det er plen som nedenforliggende underlag, rekkverk anbefales etablert som en bedre personsikring. Det registreres og stedvis sprekker/skader og skjevheter i støttemurer. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det vil kunne være fare for en ytterligere negativ utvikling.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres hvor der er hardt underlag med heller/skifer./grus samt på anlagte trapper. Kostnad gitt dette.

For å lukke avviket må rekkverk etableres på øvrige murer.

For å kartlegge om skaden/sprekker/skjevhet er under utvikling må observasjon over tid foretas. Ved behov puss over sprekker.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. I tillegg faller terrenget ned mot kjelleren. På befaring ble det og registrert fukt på mur overflater.

Som normalt ble det og registrert spor av murr/borrebillie.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ut ifra dagens bruk er der ingen videre behov for utbedring av drenering slik jeg ser det.

Ved ønske om tørrere kjeller vil det måtte påregnes en betydelig kostnad grunnet plassering av bolig med dets kjeller og terreng. En midlertid løsning med installering av avfukter vil og kunne medfører til tørrere klima. Vurder ditt behov.

Ved aktivt angrep av murr/borrebillie utbedre.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Balkong, terrasse, platting: Trapp kjeller

Oppsummering

TG3 gis trapp ned til kjeller som mangler rekkverk med fare for fall da det er over 50cm ned til bakken.

Det mangler og sluk i bunnen av trappen og kjellerdør er utsatt for fukt herav, trappen har og mindre sprekker.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnad gitt dette.

Ved behov anlegg sluk samt gå over sprekker.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er hovedsakelig funnet i dets normale stand som må forventes ut ifra alder.

TG3 gis da det registreres stedvis råte i bunnstokk som nevnt under krypkjeller. Bunnstokken vil være noe dårlig som normalt ut ifra alder og ytterligere undersøkelse er å anbefale med en evt. utbedring.

TG2 avvik: Ut ifra alder har kledningen og normale avvik:

- Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.
- Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.
- Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.
- Skjevheter, stedvis sprekker og lite isolering/vindtetting må forventes.

Anbefalte tiltak

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnad er gitt kontroll av bunnstokk/hedre del. Det vil kunne påkomme kostnader ved større skader på overflatene.

Av øvrig tiltak bør det påregnes:

- Rengjøring og overflatebehandling.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
- Mindre utskiftninger vil måtte påregnes ved mindre råteskader på kledningen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

I hovedsak er øverste loftene funnet i bra stand da taktekingen er fra 2015 men TG3 settes da det er registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Dampspærre (plastfolie) var heller ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Videre er det registrert aktiv vespelbol samt spor av mus. Begge pipene har og utslag av fukt men ettersom tekingen er fra 2015 med ny puss kan det tenkes at fuktigheten målt stammer fra kondenseringen.

Anbefalte tiltak

Oppbyggingen av selve taktekingen med dets lufting er tilfredsstillende, men grunnet alder på boligen vil det være påregnelig med varm luft som kondenser på øverste loftet da vegger mangler dampspærre og varm luft stiger rett opp til øverste loftet og danner kondens problematikken. Jeg vil herav anbefale å utføre tiltak ved å installere en rotoravfukter eller lignende for å bedre luftsirkulasjonen på loftene. Videre bør man tette åpninger i gavler samt fjerne vespelbol.

Det bør og utføres tiltak for å hindre mus fra å trenge inn i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Da tekingen er fra 2015 er det lovpålagt med snøfangere. TG3 gis etter krav da dette mangler.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må etter krav etableres for god personsikkerhet. Vurder ditt behov samt om takkonstruksjonen tillater det.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på over 3cm samt stedvis knirk registreres og i boligen. Videre er det og noe svik i entre gulvet i trapegangen til loftsetasjen samt gulvet ved overgang stue/kjøkken 1 etasje buler en del.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG3 er gitt etter krav da pipen som er i bruk er kledd imot på loftsetasjen. 4 sider skal være synlig på teglpiper.

Av øvrige avvik registreres:

- Ildstein i vedovn er sprukket.
- Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.
- Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Pipen som er blendet må kontrolleres før bruk.

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.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Trapp kjeller

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk samt den er ikke videre personsikker i anlagt åpning etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og bedre personsikkring anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør: Soilrør

Oppsummering

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og eier opplyser om at septiktank er i fortsatt i bruk.

Rørene ut fra boligen samt tanken har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå, det ble og avdekket en skade som er blitt utbedret etter befaring.

TG3 er satt da rørene vil være utsatt for fremtidige skader ut ifra skaden som er blitt lukket før salg.

Anbefalte tiltak

Utskifting av avløpsrør av soil/støpejern anbefales frem til kommunalt nett grunnet alder og tidligere skade.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelser i grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2 gis smijerns rekkverket som har for store åpninger og er for lavt i forhold dagens krav. Trappen har og noen mindre sprekker i støp.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må rekkverk monteres iht. krav. Videre ved behov gå over sprekker i trappen.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer/dører er hovedsakelig funnet i bra stand ut ifra dets varierende alder.

TG2 er satt da det er registrert følgende som vil trenge gjennomgang:

- Kjøkkenvinduet på loftsetasjen må gjennomgås da det virker til å være en mindre lekkasje rundt vinduet.
- Kondensmerker/soppvekst på en del vinduer.
- Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdører.
- Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.
- Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering samt enkelte vinduer kunne ikke åpnes.
- Katteluke i vindu kjeller, vil kunne minske levetid.
- Stedvis rust og flass utv. vinduer.
- Par knuste glass registreres.
- Dør kjeller noe dårlig i bunn og utsatt for fukt.
- Det mangler stedvis klinker/håndtak samt stedvis er disse løse.
- Normal slitasje vinduer/dører ut ifra alder. Eldre dører/vinduer vil være lite isolerte samt være utsatte for punkteringer.

Anbefalte tiltak

En gjennomgang av vinduer/dører bør påregnes i form av overflatebehandlinger, justeringer/smøring. Mindre utskiftinger kan bli aktuelt.

Videre vil man måtte sjekke kjøkkenvinduet for evnt. lekkasje samt det bør vurderes å bytte ut knuste glass for bedre isolering.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2 gis da nedløpene mangler stedvis utkast for å lede overflatevannet vekk fra bolig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablering av utkast på nedløpene.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Selve takkonstruksjonen er funnet i bra stand og luftingen er utført riktig over tak inkl. luftespalte i gesims.

TG2 er kun gitt normal svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen er funnet i bra stand. TG2 er gitt ett par mindre avvik.

- Par løse stein i kilrenner med fare for at de kan løsne.
- Det registreres stedvis noe mose på takets bakside som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Spyling av takstein for å fjerne mose er å anbefale.

Gå over takstein og da hovedsakelig i kilrenner.

Kjøkken: Kjøkken 1 etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med profilert og slett innredning med laminert benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

TG2 gis da kjøkken har noen mindre bruksjlitasje og par fronter må justeres noe. Vannstopper bør og anlegges etter krav da det er ny vanninstallasjon med rør i rør.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vannstopper bør etableres etter krav.
Ved behov gå over fronter samt benkeplaten.

Kjøkken: Kjøkken loftsetasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med profilert innredning med laminert benkeplate med nedfelt vask. Integrert oppvaskmaskin, opplegg for kjøleskap og komfyr.

TG2 gis da vannstopper bør anlegges etter krav da det er ny vanninstallasjon med rør i rør.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vannstopper bør etableres etter krav.

Trapp: Trapp loftsetasjen

Oppsummering

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.
TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Etablering av godkjent rekkverk og håndløper iht. dagens forskriftskrav vil være å anbefale for god personsikkerhet.

Avløpsrør: Plast

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da deler av avløpsanlegget er av eldre dato, 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. Vurder moderniseringer av rør ved fornying kjøkken/våtrom evt.

Vannledninger

Oppsummering

Rør i rør fra 2015 er funnet uten videre avvik. Del bad og kjøkken 1 etasje har åpen rørfordeling plassert i krypkjeller samt bad loft med eget fordelerskap.

TG2 er kun gitt da rørene i krypkjeller mangler isolering og vil kunne være utsatt for frost ved lengre kuldeperiode, rørene mangler og stedvis ytterrøret.

Videre er det noe mindre eldre kobberrør ved stoppekran/inntak som er plassert i kjellerrommet nærmest hovedveien.

Det er for øvrig to vannmåler i boligen. Den ene er såkalt minusmåler for å måle forbruket til anlagt leilighet i 1 etasje.

Anbefalte tiltak

Krypkjelleren rør bør vurderes stedvis isolert, forhør deg med fagkyndig.
Eldre kobberrør må holdes under oppsyn.

Elektrisk

Oppsummering

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.

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.

Ut ifra befaring har ikke anlegget noe videre mangler. Det er to skap i boligen, begge med dokumentasjon på arbeider utført.

TG2 settes kun da det ikke er utført en kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmesentral

Oppsummering

Eier opplyser om årlig service som bidrar til god levetid på pumpene.

TG2 gis pumpen på loftsetasjen fra 2012. 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.

Anbefalte 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

Oppsummering

To beredere i boligen fra 2010 og 2011. Disse er funnet i bra stand.

TG2 er kun gitt etter krav da gulvene hvor berederne er plassert mangler tilfredsstillende tettesjikt etter krav. Videre mangler en bereder sluk i rommet.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på berederne vil kunne være å anbefale selv om berederne er plassert i kjelleren.

Ventilasjon

Oppsummering

Flere av rommene i boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Ut ifra at boligen er av eldre dato er det ikke unormalt med manglende ventiler i vinduer eller på yttervegger grunnet manglende isolering/ventilering. Det anbefales etter krav å anlegge klaffventiler på yttervegger i rom uten ventilering, vurder ditt behov og bo deg inn.

Våtrom: Bad 1 etasjen

Oppsummering av overflater

Gulvet har 1 cm fall til sluk, dette er mindre enn referansenivået. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Diffusjonssperre (plastfolie) er utett rundt gjennomføring takvifte og det er kondensmerker i taket samt noe øvrig steder og.

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Utbedring med ny maling i taket i form av gurnning bør vurderes for å minimere kondens. Tetting av rørgjennomføring ventil bør da og utføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens monteringsanvisninger.

Tilstandsgrad 2 er og satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Levetiden på badet vil for øvrig med dusjkabinett være god.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring i form av fugging rundt rør bør vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Vaskens front er løsnet og må strammes.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av front bør utføres.

Våtrom: Bad loftsetasjen

Oppsummering av overflater

Gulvet har 0,5cm fall til sluk, dette er mindre enn referansenivået. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens monteringsanvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte er anlagt.

TG2 er gitt da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering

TG2 er gitt følgende:

- Det er registrert kuldebroer/kondens i tak spisestue samt soverom eldre del bolig 1 etasjen samt i ytterhjørne på soverom og bod loftsetasjen.
- Stedvis noe slitte overflater som vil trenge moderniseringer. Gjelder sprekker tak, merker vegger/gulv m.m.
- Veggplater kjøkken har ulik utførelse under vindu.

Anbefalte tiltak

Ved behov gå over avvik.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

Eier har delt opp boligen til to deler. Ut ifra at døren mellom enheter enda er plassert er der ingen videre mangler ved bruken men døren må få anlagt klinke og lås for gjennomgang.

Boden som er innredet som soverom på loftet vil ikke kunne bli godkjent grunnet manglende vindus str.

Takvinduer satt inn er ikke omsøkt og skulle vært søkt om.

Plasthallen vil måtte søkes igjennom om denne ikke fjernes.

Til informasjon er eiendommen beliggende i Delfelt B8 i reguleringsplan for Kleven. Man kan bygge 3 stk. separate boliger på tomten. Det foreligger og krav om bruk av materiell utvendig. Forhør deg med megler for mer.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Ut ifra kommunens arkiv foreligger det ingen tegninger på eiendommen.

Det mangler ferdigattest på garasjen, godkjenning foreligger fra 1982 med godkjente tegninger. Ingen videre søknad nødvendig slik jeg ser det.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Boden som er innredet til soverom på loftet vil ikke kunne bli godkjent grunnet manglende vindus str.

Til informasjon: Noen av vinduene på loftet er utført som rømningsvinduer med løs midtpost, rømningsvei tilstrekkelig herav.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år og må gjennomgås.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.12.2024

Rapportdato
19.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nils Oddvar Lunde**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer vil kunne forekomme.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristian Torland**

Telefon: **+4799276076**

Firma: **Lindesnes Takst AS**

Epost: **kristian@lindesnestakst.no**

Adresse: **Doneheia 104, 4516 Mandal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og Byggmester med over 20 års erfaring fra nybygg, restaurering og kontroll av våtrom/lufttetthet.

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene da boligen var utleid, men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Garasjen er kun arealmålt, avvik tilstand vil forekomme. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kleven 62, 4515 Mandal**

Kommunenr: **4205**

Gårdsnr: **39**

Bruksnr: **160**

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1900** - Eldre bolig med grunnmur av hovedsakelig eldre pussede murte steinmurer. Tilbygget på baksiden er oppført delvis med støpt mur, stubbegolv som dekke. Boligen er videre oppført i trekonstruksjon av stokkebygde vegger hovedsakelig. Vegger er kledd med liggende kledning. Taket er utført som saltak av bukker og åser med teglstein som taktekkning. Isoleringen er av eldre dato og flere plasser lite isolert som normalt, boligen vil ikke kunne karakteriseres som en moderne bolig herav. Innvendige overflater består for det meste av gulvbord, parkett/laminatgulv og flis på gulver. Vegger hovedsakelig malte plater, tapet samt panel. Takene er utført malte eller med panel for det meste. Takhøydene varierer og er i kjeller ca. 2,04m, 1 etasje fra ca. 2,17 til 2,5m, loftsetasjen ca. 2.36m hvor flat himling.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre enebolig opprinnelig fra ca. 1900 beliggende sentralt til i Mandal ved Kleven. Området tilbyr nærhet til skoler, barnehager, turområder, sjø samt kollektivtransport b.l.a.

Tomten er romslig og ut ifra kommunale papirer foreligger det muligheter for etablering av to enheter til.

Selve boligen med sitt sjarmerende uttrykk har skjevheter på gulver, vegger/tak som forventet, men de fleste overflater er funnet i bra stand med diverse avvik som er påregnelig ut ifra alder samt dagens krav. Nåværende eier har utført en rekke moderniseringer inkl. ny taktekkning i nyere tid. Videre nevner jeg at de fleste vinduer er skiftet, badene er modernisert inkl. begge kjøkken samt det meste av el og rør opplegg er blitt skiftet fra 2000 tallet til ca. 2017.

Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

TG3:

- Drenering, krypkjeller, kjeller samt støttemurer og trapper med avvik.
- Yttervegger har avvik samt etasjeskillet har normalt avvik etter alder.
- Da tekkingen er omlagt skulle det vært anlagt snøfangere etter krav.
- Øverste loftene med avvik.
- Trapp til kjeller, soilrør/avløpsrør i kjeller med avvik grunnet alder.
- Ildsted anbefales kontrollert av brannvesen.

TG2:

- Grunnmur, utv. trapper, vinduer/dører har noen avvik.
- Takkonstruksjon, renner/nedløp samt taktekking med mindre avvik.
- Begge kjøkken og trapp loft har avvik mot krav.
- VVS opplegget, El-anlegget, varmepumpe fra 2012, berederne har avvik mot krav.
- Ventilering i boligen har avvik som normalt.
- Begge badene har avvik mot krav.
- Diverse overflater innvendig har avvik

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Enebolig og tomt med potensiale i attraktivt strøk.
- Parkering på tomt og kjekk garasje. Garasjen er ikke tilstandsvurdert men det må påregnes vedlikehold.
- Oppvarming med vedovn, 2 varmepumper og stedvis varmekabler.
- Boligen er omgjort til enebolig med hybel.

Rapporten må leses i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail.

Lykke til på visning

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010/2017	I denne perioden er det blitt gjort en del moderniseringer i boligen. Den ble omgjort til bolig med hybel og det meste av loftsetasjen er fra 2017 perioden. Taktekkingen er fra 2015. 1 etasjen bad 2010 samt en del overflater fram til 2015. Rør i rør ble skiftet i denne i perioden samt en del elektrisk. Eier opplyser.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Inn glassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom inn glasset balkong og annet bruksareal tillegges areal inn glasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	207	207	0	0	8
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	231	207	24	0	8

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	34	34	0	0	1
1. etasje	106	106	0	0	7
Loftsetasje	67	67	0	0	0
Totalt m²	207	207	0	0	8

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	38	34	4
Loftsetasje	82	67	15
Totalt m²	120	101	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	34	0	34		2 boder.
1. etasje	106	106	0	Trappegang lofts leilighet. Leilighet 1 etg: Entre, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue.	
Loftsetasje	67	60	7	Trappegang, stue/kjøkken, gang, bad, soverom.	Bod/innredet soverom.
Totalt m²	207	166	41		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Kommentar til arealberegning

Trappehullet er medregnet arealet.

Deler av arealet på loft og kjeller 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) Areal må betraktes som ett ca. areal og avvik kan forekomme. Kryp kjeller er ikke medregnet.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme. Det er kun støpt trapp og flislagt parti som er medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Eldre steinmur som er stedvis pusset. Tilbyggets del har støpt ringmur. Deler av kjellergulv med støpt dekke, øvrig utført med stubbegulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg, ukjent eldre alder.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt i kjelleren som normalt og forventet. For videre omtale se "rom under terreng"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør vurderes fortløpende og god utlufting må ivaretas. Slik jeg ser det så er det lite behov for utbedring av drenering ved bruken i dag, kostnad blir ikke satt. Ved ønske om tørrere klima i kjeller må det påregnes en større kostnad og arbeid med å lede overflatevann vekk fra tomt/bolig.	
Utbedringskostnader	
Ingen umiddelbar kostnad	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Eldre steinmur som er stedvis pusset. Tilbyggets del har støpt ringmur. Deler av kjellergulv med støp, øvrig utført med stubbegulv.	

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser, Byggegrunn av fjell, Ukjent byggegrunn
Ukjent byggegrunn men ut ifra befarig av fjell og "leirholdige masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG2	
TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelse i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefta en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adgang til krypkjeller under eldre del bolig fra kjellerrom.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser høyt fuktnivå med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Krypkjelleren under eldre del bolig er gjennomgått og er hovedsakelig funnet i normal stand ut ifra alder. TG3 er satt ett krav da det registreres noe fuktig grunn og det mangler fuktsperre på grunn. Videre er det registrert råteskader/ svekkelser i konstruksjonen pga høy fuktighet over tid i venstre hjørnet mot baksiden under spisestuen/kjøkken del b.la.

- Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.
- Krypkjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken. Dette fører til høy luftfuktighet i krypkjelleren.
- Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuktsikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren.
- Det registreres skader i bjelkelaget samt spor av murr/borebille.
- Det er registrert spor av skadedyr i form av rotte og mus ekskrementer.

- Krypkjelleren under tilbyggets del har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretaes en gjennomgang av krypkjellerens avvik samt bedre ventilering og tetting mot skadedyr bør påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemurer på tomt er oppført i naturstein samt i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

Rekkverk mangler på de forskjellige støttemurene samt på begge trappene ned fra to av murene. TG3 er satt mur hvor det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag med steinheller/skifer, disse må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. TG3 settes og begge trappene.

TG2 settes øvrig mur som mangler rekkverk men det er plen som nedenforliggende underlag, rekkverk anbefales etablert som en bedre personsikring.

Det registreres og stedvis sprekker/skader og skjevheter i støttemurer. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det vil kunne være fare for en ytterligere negativ utvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres hvor der er hardt underlag med heller/skifer,/grus samt på anlagte trapper. Kostnad gitt dette.

For å lukke avviket må rekkverk etableres på øvrige murer.

For å kartlegge om skaden/sprekker/skjevhet er under utvikling må observasjon over tid foretas. Ved behov puss over sprekker.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Framsiden av boligen er type grovkjeller med mur overflater.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. I tillegg faller terrenget ned mot kjelleren. På befaring ble det og registrert fukt på mur overflater. Som normalt ble det og registrert spor av murr/borrebillen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ut ifra dagens bruk er der ingen videre behov for utbedring av drenering slik jeg ser det. Ved ønske om tørrere kjeller vil det måtte påregnes en betydelig kostnad grunnet plassering av bolig med dets kjeller og terreng. En midlertidig løsning med installering av avfukter vil og kunne medføre til tørrere klima. Vurder ditt behov. Ved aktivt angrep av murr/borrebillen utbedre.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
To støpte trapper på boligen. Tilbyggets del med flislagt overflate. Smijerns rekkverk anlagt på støpt trapp framsiden.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Flislagte deler er av nyere dato, alder ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2 gis smijerns rekkverket som har for store åpninger og er for lavt i forhold dagens krav. Trappen har og noen mindre sprekker i støp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må rekkverk monteres iht. krav. Videre ved behov gå over sprekker i trappen.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Trapp kjeller

Type	Annet
Støpt trapp til kjeller	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
TG3 gis trapp ned til kjeller som mangler rekkverk med fare for fall da det er over 50cm ned til bakken.	
Det mangler og sluk i bunnen av trappen og kjellerdør er utsatt for fukt herav, trappen har og mindre sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnad gitt dette.	
Ved behov anlegg sluk samt gå over sprekker.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører i varierende utførelse. Alle utført i trekonstruksjon. Varierer med enkle glass, 2lags enkle, isolerglass b.l.a. Fleste vinduer er type vare vinduer / isokitt vinduer. Innerdørene er hovedsakelig 2 og 4 speils.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduene samt ytterdør 1 etasjens tilbyggs del er blitt skiftet i perioden 2010 til 2017. Kjellervinduer antas tidlig 2000.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer/dører er hovedsakelig funnet i bra stand ut ifra dets varierende alder. TG2 er satt da det er registrert følgende som vil trenge gjennomgang: - Kjøkkenvinduet på loftsetasjen må gjennomgås da det virker til å være en mindre lekkasje rundt vinduet. - Kondensmerker/soppvekst på en del vinduer. - Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdører. - Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. - Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering samt enkelte vinduer kunne ikke åpnes. - Katteluke i vindu kjeller, vil kunne minske levetid. - Stedvis rust og flass utv. vinduer. - Par knuste glass registreres. - Dør kjeller noe dårlig i bunn og utsatt for fukt. - Det mangler stedvis klinker/håndtak samt stedvis er disse løse. - Normal slitasje vinduer/dører ut ifra alder. Eldre dører/vinduer vil være lite isolerte samt være utsatte for punktering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En gjennomgang av vinduer/dører bør påregnes i form av overflatebehandlinger, justeringer/smøringer. Mindre utskiftinger kan bli aktuelt. Videre vil man måtte sjekke kjøkkenvinduet for evt. lekkasje samt det bør vurderes å bytte ut knuste glass for bedre isolering.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Boligen har liggende kledning. Det er lite form for vindtetting samt oppbygging av vegger er hovedsakelig stokkebygd.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av tilbyggets del er av noe nyere dato enn eldre del bolig.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

Kledningen er hovedsakelig funnet i dets normale stand som må forventes ut ifra alder. TG3 gis da det registreres stedvis råte i bunnstokk som nevnt under krypkjeller. Bunnstokken vil være noe dårlig som normalt ut ifra alder og ytterligere undersøkelse er å anbefale med en evt. utbedring.

TG2 avvik: Ut ifra alder har kledningen og normale avvik:

- Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.
- Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.
- Skjevheter, stedvis sprekker og lite isolering/vindtetting må forventes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnad er gitt kontroll av bunnstokk/nedre del. Det vil kunne påkomme kostnader ved større skader på overflatene.

Av øvrig tiltak bør det påregnes:

- Rengjøring og overflatebehandling.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
- Mindre utskiftninger vil måtte påregnes ved mindre råteskader på kledningen.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)****Type loft****Kaldtloft**

To øverste loft med adkomst via luke med skyvestige. Konstruksjonen er oppbygd med åser, duk, 5cm oppføring tak, rupanel, papp og takstein. Loft eldre del er bordlagt.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-3**

I hovedsak er øverste loftene funnet i bra stand da taktekingen er fra 2015 men TG3 settes da det er registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Dampspærre (plastfolie) var heller ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. Videre er det registrert aktiv vepsebol samt spor av mus. Begge pipene har og utslag av fukt men ettersom tekingen er fra 2015 med ny puss kan det tenkes at fuktigheten målt stammer fra kondenseringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppbyggingen av selve taktekkingen med dets lufting er tilfredsstillende, men grunnet alder på boligen vil det være påregnelig med varm luft som kondenser på øverste loftet da vegger mangler dampspærre og varm luft stiger rett opp til øverste loftet og danner kondens problematikken. Jeg vil herav anbefale å utføre tiltak ved å installere en rotoravfukter eller lignende for å bedre luftsirkulasjonen på loftene. Videre bør man tette åpninger i gavler samt fjerne vespebol. Det bør og utføres tiltak for å hindre mus fra å trenge inn i konstruksjonen.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.11 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner/nedløp av metall fra 2015.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

2015 nytt opplegg.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

TG2 gis da nedløpene mangler stedvis utkast for å lede overflatevannet vekk fra bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablering av utkast på nedløpene.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Takkonstruksjonen er utført med åser. Det er anlagt duk, 5cm lufting, bordtak, papp som undertekking før takstein.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Selve takkonstruksjonen er funnet i bra stand og luftingen er utført riktig over tak inkl. luftespalte i gesims.

TG2 er kun gitt normal svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.13 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Taket er tekket med teglstein, det er brukt duk, 5cm lufting, bordtak og papp som undertekking. Taket er besiktiget fra bakken og øverste loft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2015 ny taktekking med dets duk og papp.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekkingen er funnet i bra stand. TG2 er gitt ett par mindre avvik. - Par løse stein i kilrenner med fare for at de kan løsne. - Det registreres stedvis noe mose på takets bakside som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Spyling av takstein for å fjerne mose er å anbefale. Gå over takstein og da hovedsakelig i kilrenner.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Da tekkingen er fra 2015 er det lovpålagt med snøfangere. TG3 gis etter krav da dette mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere må etter krav etableres for god personsikkerhet. Vurder ditt behov samt om takkonstruksjonen tillater det.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på over 3cm samt stedvis knirk registreres og i boligen. Videre er det og noe svik i entre gulvet i trappegangen til loftsetasjen samt gulvet ved overgang stue/kjøkken 1 etasje buler en del. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
To tegl piper i boligen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
TG3 er gitt etter krav da pipen som er i bruk er kledd imot på loftsetasjen. 4 sider skal være synlig på teglpipe. Av øvrige avvik registreres: - Ildstein i vedovn er sprukket. - Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. - Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. - Pipen som er blendet må kontrolleres før bruk. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Kjøkken: Kjøkken 1 etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken med profilert og slett innredning med laminert benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. TG2 gis da kjøkken har noen mindre bruksjlitasje og par fronter må justeres noe. Vannstopper bør og anlegges etter krav da det er ny vanninstallasjon med rør i rør.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vannstopper bør etableres etter krav. Ved behov gå over fronter samt benkeplaten.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk vifte etablert over komfyren.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken med profilert innredning med laminert benkeplate med nedfelt vask. Integrert oppvaskmaskin, opplegg for kjøleskap og komfyr.	
TG2 gis da vannstopper bør anlegges etter krav da det er ny vanninstallasjon med rør i rør.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vannstopper bør etableres etter krav.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk vifte etablert over komfyren. Er noe slitt men normalt ut ifra alder.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Eier har delt opp boligen til to deler. Ut ifra at døren mellom enheter enda er plassert er der ingen videre mangler ved bruken men døren må få anlagt klinke og lås for gjennomgang. Boden som er innredet som soverom på loftet vil ikke kunne bli godkjent grunnet manglende vindus str. Takvinduer satt inn er ikke omsøkt og skulle vært søkt om. Plasthallen vil måtte søkes igjennom om denne ikke fjernes. Til informasjon er eiendommen beliggende i Delfelt B8 i reguleringsplan for Kleven. Man kan bygge 3 stk. separate boliger på tomten. Det foreligger og krav om bruk av materiell utvendig. Forhør deg med megler for mer.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Ut ifra kommunens arkiv foreligger det ingen tegninger på eiendommen. Det mangler ferdigattest på garasjen, godkjenning foreligger fra 1982 med godkjente tegninger. Ingen videre søknad nødvendig slik jeg ser det.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Boden som er innredet til soverom på loftet vil ikke kunne bli godkjent grunnet manglende vindustr.	
Til informasjon: Noen av vinduene på loftet er utført som rømningsvinduer med løs midtpost, rømningsvei tilstrekkelig herav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år og må gjennomgås.	

6.20 Trapp: Trapp kjeller

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler rekkverk samt den er ikke videre personsikker i anlagt åpning etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk og bedre personsikkring anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Trapp: Trapp loftsetasjen

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. TG 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av godkjent rekkverk og håndløper iht. dagens forskriftskrav vil være å anbefale for god personsikkerhet.	

6.22 Avløpsrør: Plast

Type avløpsrør	Plast
Plast rør av varierende alder.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast rør er av nyere dato, ukjent alder men vil variere noe.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG2 er gitt etter krav da deler av avløpsanlegget er av eldre dato, 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. Vurder moderniseringer av rør ved fornying kjøkken/våtrom evt.	

6.23 Avløpsrør: Soilrør

Type avløpsrør	Støpejern
Eldre soilrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etter befaring ble det utbedret noe i krypkjeller ved eldre soil rør som lakk.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør TG-3	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og eier opplyser om at septiktank er i fortsatt i bruk. Rørene ut fra boligen samt tanken har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå, det ble og avdekket en skade som er blitt utbedret etter befarings. TG3 er satt da rørene vil være utsatt for fremtidige skader ut ifra skaden som er blitt lukket før salg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av avløpsrør av soil/støpejern anbefales frem til kommunalt nett grunnet alder og tidligere skade.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør fra 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rør i rør fra 2015 er funnet uten videre avvik. Del bad og kjøkken 1 etasje har åpen rørfordeling plassert i krypkjeller samt bad loft med eget fordelserskap. TG2 er kun gitt da rørene i krypkjeller mangler isolering og vil kunne være utsatt for frost ved lengre kuldeperiode, rørene mangler og stedvis ytterrøret. Videre er det noe mindre eldre kobberør ved stoppekran/inntak som er plassert i kjellerrommet nærmest hovedveien. Det er for øvrig to vannmåler i boligen. Den ene er såkalt minusmåler for å måle forbruket til anlagt leilighet i 1 etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krypkjelleren rør bør vurderes stedvis isolert, forhør deg med fagkyndig. Eldre kobberør må holdes under oppsyn.	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2010/2011 samt 2017 utført mye nytt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

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. 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.

Ut ifra befaring har ikke anlegget noe videre mangler. Det er to skap i boligen, begge med dokumentasjon på arbeider utført. TG2 settes kun da det ikke er utført en kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.26 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

2012 Varmepumpe installert loftsetasjen.
2017 installert og i 1 etasjen.

Når var siste service på anlegget?

Årlig service opplyses.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Eier opplyser om årlig service som bidrar til god levetid på pumpene.

TG2 gis pumpen på loftsetasjen fra 2012. Forventet levetid på en varmpumpe 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010/2011	
Størrelse	
200/198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
To beredere i boligen fra 2010 og 2011. Disse er funnet i bra stand.	
TG2 er kun gitt etter krav da gulvene hvor berederne er plassert mangler tilfredsstillende tettesjikt etter krav. Videre mangler en bereder sluk i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på berederne vil kunne være å anbefale selv om berederne er plassert i kjelleren.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Flere av rommene i boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ut ifra at boligen er av eldre dato er det ikke unormalt med manglende ventiler i vinduer eller på yttervegger grunnet manglende isolering/ventilering. Det anbefales etter krav å anlegge klaffventiler på yttervegger i rom uten ventilering, vurder ditt behov og bo deg inn.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2010 bad modernisert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har 1 cm fall til sluk, dette er mindre enn referansenivået. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Diffusjonssperre (plastfolie) er utett rundt gjennomføring takvifte og det er kondensmerker i taket samt noe øvrig steder og. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering. Utbedring med ny maling i taket i form av gurnning bør vurderes for å minimere kondens. Tetting av rørgjennomføring ventil bør da og utføres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens monterings anvisninger. Tilstandsgrad 2 er og satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Levetiden på badet vil for øvrig med dusjkabinett være god. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring i form av fugging rundt rør bør vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Vaskens front er løsnet og må strammes.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utbedring av front bør utføres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Elektrisk vifte og tilluft ved luftespalte i bunn av dør er anlagt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. Hulltaking ble ikke utført da rommet har delvis synlig rørgjennomføringer i krypkjeller.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Våtrom: Bad loftsetasjen

Overflate

Beskrivelse av overflate Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2017 bad modernisert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har 0,5cm fall til sluk, dette er mindre enn referansenivået. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk fuktstyrt vifte er anlagt.
TG2 er gitt da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.31 Øvrig: Diverse overflater

Beskrivelse

Diverse overflater kommenteres her.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG2 er gitt følgende:

- Det er registrert kuldebroer/kondens i tak spisestue samt soverom eldre del bolig 1 etasjen samt i ytterhjørne på soverom og bod loftsetasjen.
- Stedvis noe slitte overflater som vil trenge moderniseringer. Gjelder sprekker tak, merker vegger/gulv m.m.
- Veggplater kjøkken har ulik utførelse under vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved behov gå over avvik.

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Lindesnes kommune

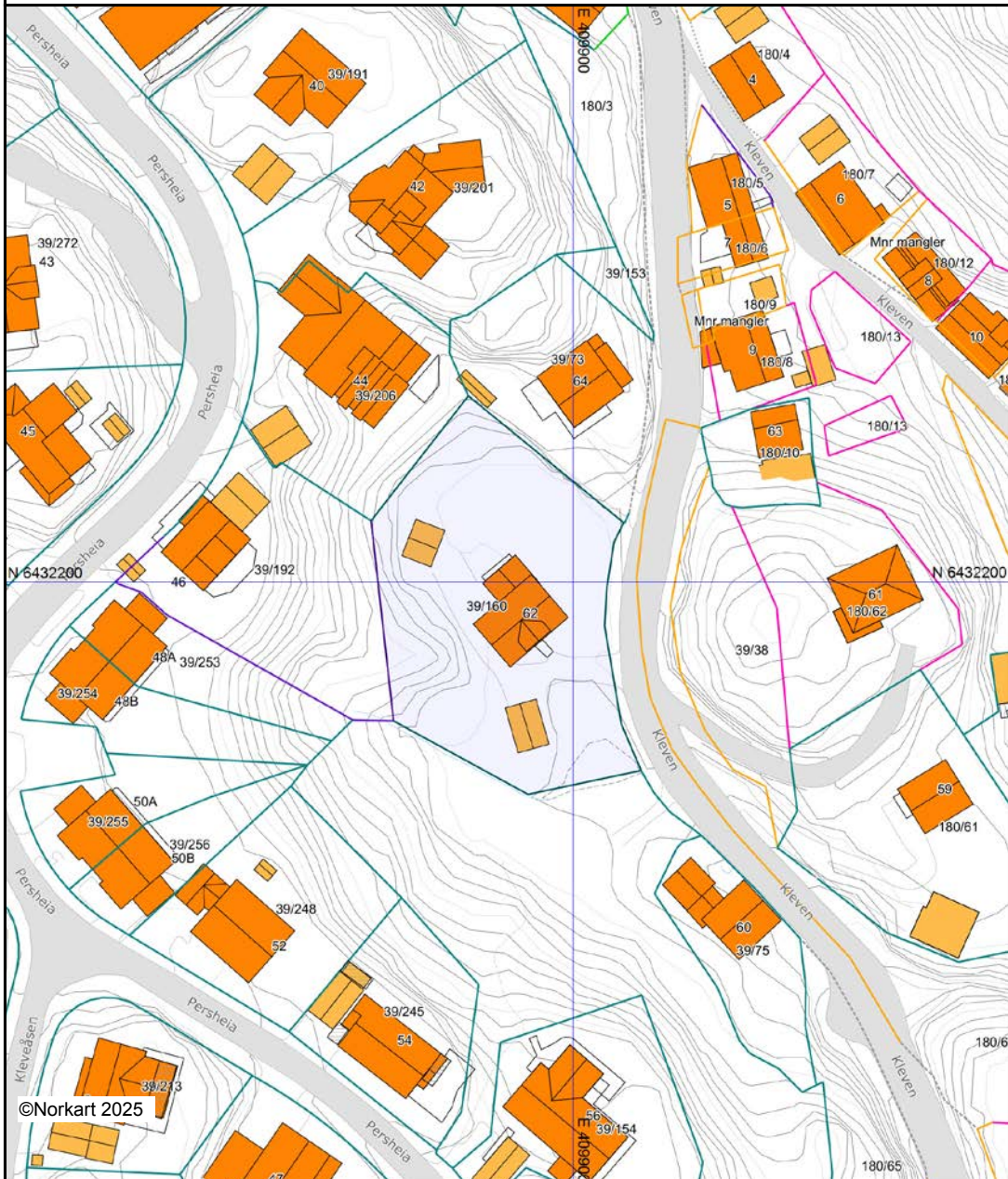
Grunnkart

Eiendom: 39/160
Adresse: Kleven 62
Dato: 20.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
	Uthus/naust/badehus
	Lekeplass
	Annet uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)	
	Veg
	Gatetun
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12)	
	Grønnstruktur
	Turdrag
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 §12)	
	Friluftsliv
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vann (PBL2008 §12)	
	Ferdsel
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12)	
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 §12)	
	Sikringsonegrense
	Angitthensynsgrense
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Eksisterende tre som skal bevares
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Lindesnes kommune

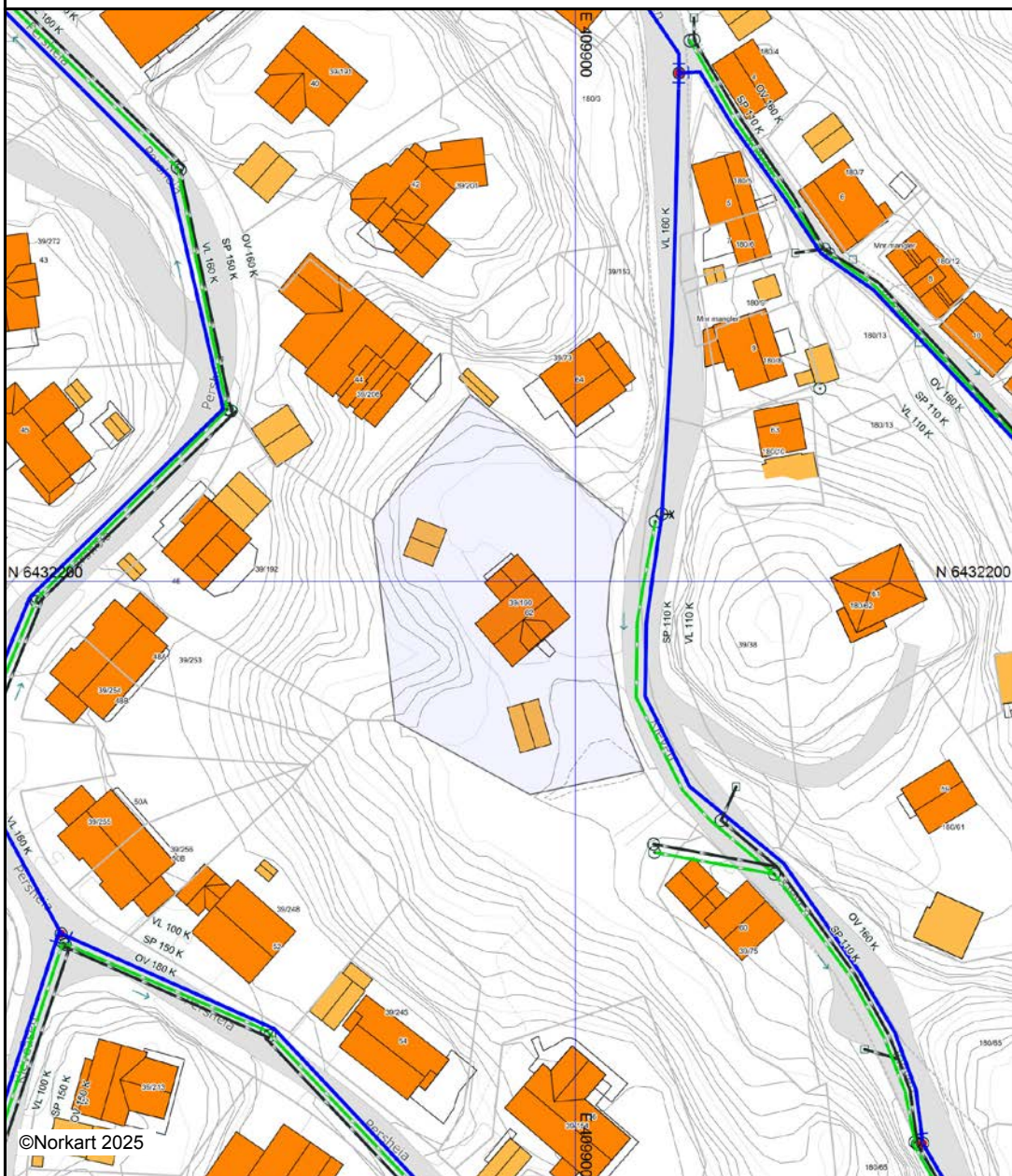
Ledningskart

Eiendom: 39/160
Adresse: Kleven 62
Dato: 20.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Kleven 62

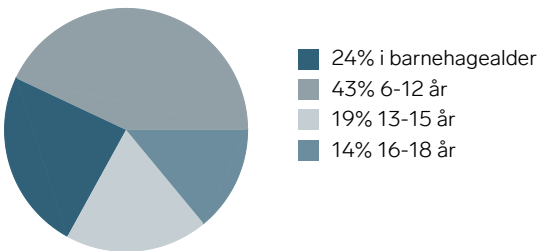
Offentlig transport

 Kleveveien Linje 217	6 min  0.5 km
 Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	16 min  1.4 km
 Marnardal stasjon Linje F5	27 min  24.7 km
 Kristiansand Kjevik	45 min 

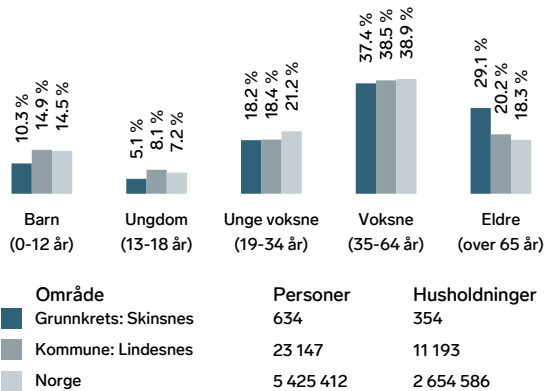
Skoler

Lindesnes læringssenter (1-10 kl.) 18 elever, 2 klasser	11 min  0.9 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	5 min  2.2 km
Ime skole (1-7 kl.) 329 elever, 14 klasser	5 min  2.4 km
Furulunden skole (1-10 kl.) 513 elever, 27 klasser	6 min  2.5 km
Vassmyra ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 10 klasser	23 min  2 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 12 klasser	6 min  2.6 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	7 min  2.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

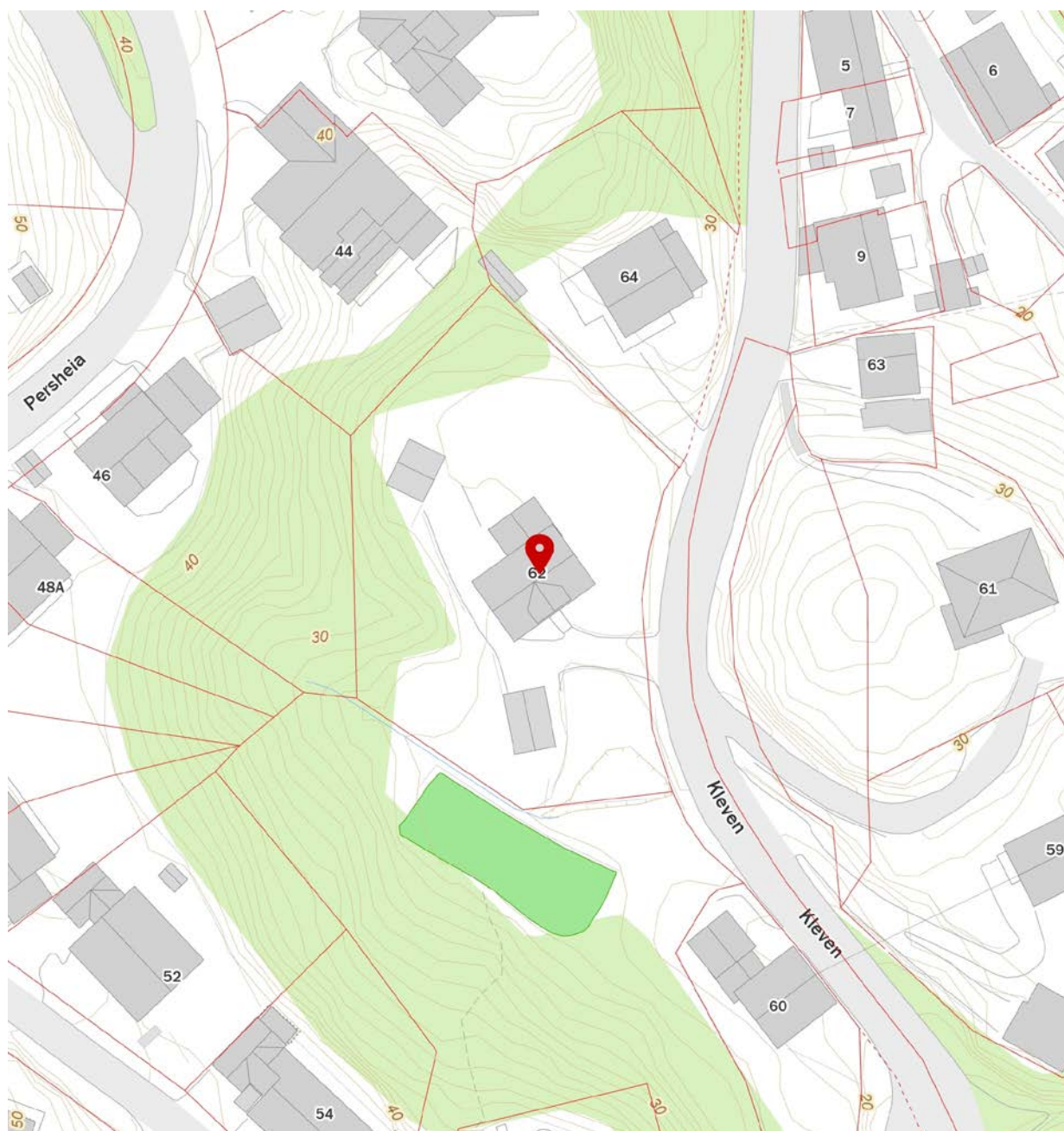
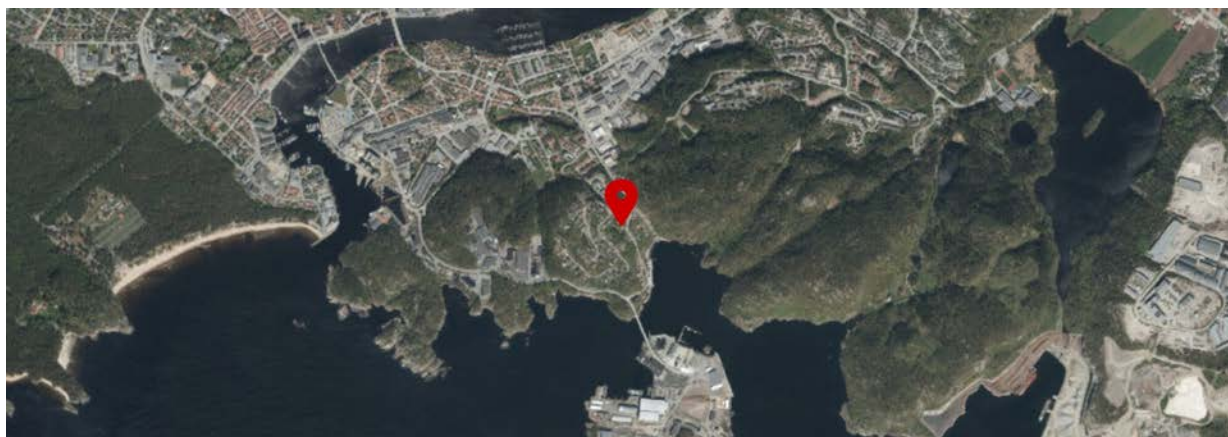
Kvisla barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min  0.7 km
Skinsnesheia barnehage (0-5 år) 131 barn	15 min  1.3 km
Rauneveien barnehage (1-5 år) 12 barn	22 min  1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skinsnes Post i butikk, PostNord	9 min  0.8 km
Coop Extra Malmø	9 min 

Sport

 Kleven aktivitetsanlegg Ballspill	0 min  0 km
 Persheia balløkke Ballspill	10 min  0.8 km
 Sprek365 Mandal	23 min 
 Sanden Treningssenter	6 min 



NOTATER

NOTATER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 458 38 665

asl@exbo.no

Følg oss på 

