NJERVE

NJERVE 10, 4521 LINDESNES

Njerve - Idyllisk strandeiendom med enebolig, stor hage og båtplass - må sees!





Prisantydning: 11 900 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til visning på en sjelden strandeiendom med enestående beliggenhet helt ned til sjøen. Eiendommen ligger solrikt og skjermet til, med utsikt over åpent hav og direkte nærhet til privat strandlinje, en ramme få boliger kan tilby.
Boligen har bevart sitt historisk preg, med originale detaljer og materialer som gir hjemmet en varm og lun atmosfære. Her kombineres tidløs sjarm med moderne bekvemmeligheter. På eiendommen finner du også et løkhus/garasje samt redskapsbod, som gir gode muligheter for lagring, hobby og maritimt utstyr.
Dette er en eiendom for deg som ønsker det lille ekstra,
en sjelden kombinasjon av privatliv, plass og sjønær beliggenhet.
Velkommen til en visning utenom det vanlige!

Adresse	Njerve 10
Prisantydning	11 900 000,- + omk.
Omkostning	313 290,-
Totalpris	12 213 290,-
BRA-i/BRA Total	166/309 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1850
Tomt	23985.4 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Siren Skoie
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd. Mandal
Telefon: 982 80 344
Mail: ss@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

72 Boligkjøperforsikring

74 Budskjema

Exbo avd. Mandal
Bryggegata 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 166 kvm
BRA - e: 143 kvm
BRA totalt: 309 kvm
TBA: 46 kvm

Våningshus/ Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 52 kvm. Gang, grov vaskerom, 2 boder1. etasje
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, trappegang
2. etasje
BRA-i: 40 kvm. Loftsgang, 2 soverom, bod med opplegg for bad

TBA fordelt på etasje
Underetasje
1 kvm1. etasje
29 kvm

Løkhuset/Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 47 kvm. Verksted, innredet bad/vaskerom
2. etasje
BRA-e: 53 kvm. Innredet allrom
3. etasje
BRA-e: 17 kvm. Loftsrom

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 26 kvm. Redskapsbod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus/ Enebolig:
Mindre areal avvik vil kunne forekomme grunnet skjeve vegger, utboksinger samt ved innredning av loftsetasjen vil rommet loftet bli mindre b.l.a. Trappehull er medregnet arealet. Soverommet i 1 etasjen er medregnet i sin helhet selv om rommet i teorien vil ha lavere takhøyde en 1.9m da bjelker har ca. 185m takhøyde med mindre enn 60cm mellomrom. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme, det er kun trapper som er medregnet på utsiden.

- Hele kjelleren vil ha lavere takhøyde enn 2m og vil ikke kunne bli godkjent for varig opphold.
- 1 Etasjens bjelker på soverommet har ca. 1.85m med mindre enn 60cm mellom bjelkene. Rommet er i teorien under 2m da selv om åpningene/panelet mellom bjelkene er over. Ut ifra alder på bolig vil allikevel avviket trolig være tilfredsstillende ved en søknad bruksendring, men dette må evnt. forhøres om hos kommunen. Ved flat himling under bjelker vil arealet forsvinne og rommet vil ikke bli godkjent for varig opphold.
- Vinduer på loft har for øvrig løs midtpost og er godkjent for rømning.

Garasje/ Verksted:
Trappehullet er medregnet arealet. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Arealet vil og kunne ha avvik da Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Redskapsbod:
Arealet er kun enkelt oppmålt. Platting er medregnet her.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23985.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har usikre grenser. Kjøper må kunne forvente avvik i både areal og grensene. Se kart i salgsoppgaven for fargekoder og grenser. Det opplyses at den utvendige redskapsboden på kartet ligger på naboens eiendom (gnr 451 bnr 19) ifølge kartet, men bygningen er registrert til denne eiendommen. Kjøper overtar risikoen for dette forholdet, herunder potensielle krav fra nabo eller kommunen om fjerning eller flytting

av boden. Det er ikke igangsatt oppmålingsforretning for å endelig avklare grensen. Eventuelle kostnader forbundet med oppmåling, grensejustering eller flytting av boden vil være kjøpers ansvar og risiko.

Deler av eiendommen har kulturminner registrert.
Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori
102152 Forsvarsanlegg Automatisk fredet Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført: 16.01.2010
Oppdatert: 25.06.2025
Lenke: https://kulturminnesok.no/

155492 Båtstø-anlegg Automatisk fredet Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført: 07.07.2012
Oppdatert: 04.08.2020
Lenke: https://kulturminnesok.no/

Areal uregistrert jordsameie: 2 676,7 kvm. Dette gjelder jordsameiet gnr 451/557 hvor man eier 2774/10000. Dette er brygge på Båly, kalt Holmen sameie. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

I Sandvika har man også rettigheter på stranda til å dra opp båt, her er det eget oppmålt areal, se kart i salgsoppgaven.

I Selvågen er det også egen teig med rett til båtplass/parkering, se mer informasjon under punktet parkering. Det er pr.d.d. ingen faste utgifter foruten strøm til et utelys som avregnes en gang i året forøvrig tas vedlikehold ved behov.

Eiendommen er delt opp i flere teiger, se vedlegg i salgsoppgaven for alle teigene.

Beliggenhet

Eneboligen har en idyllisk og attraktiv beliggenhet på Njerve i Spangereid, med sjøen som sin nærmeste nabo. Hvor idyllisk er det ikke å kunne spasere fra stua direkte ned til havet om det skulle være sommerbad eller isbading? Dette er virkelig en drøm av en beliggenhet.

Nærmeste dagligvarehandel finner du på KIWI Spangereid ca. 850 meter unna. I området finnes også skole, barnehage og kollektivforbindelser.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse.

Bygningssakkyndig

Lindesnes Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Turid Berntsen

Innhold

Våningshus/Enebolig:
Det foreligger ingen godkjente tegninger på boligen, så det vites ikke hva som opprinnelig var godkjent. Dette er normalt utfra alder på boligen.

Redskapsbod:
Det er blitt foretatt endringer som skulle vært meldt/søkt om, hovedsakelig fasaden mot plattingen. Det er lagt klart til vann og avløp på plattingen som er i tilknytning til boden, det er ikke søkt godkjenning for vann/avløp inn i bygningen.

Løkhuset/garasje:
Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold pr.d.d. Det foreligger ingen tegninger fra byggeår. Eier har søkt om bruksendring og det foreligger oppd. tegninger på dette som stemmer delvis med dagens bruk. I forhold til søknaden som foreligger så mangler det tegninger på loftet som er delvis målbart. Det foreligger avslag fra kommunen på bruks/fasadeendringen. Avslaget er pr. dags dato klaget inn til statsforvalteren som har 8 måneders behandlingstid, saken ble registrert 20.11.25. Statsforvalteren har utsatt behandlingstiden til desember 2026.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, i form av f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Eventuelle reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt

ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring. Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber fra Telenor i boligen.

Parkering
Parkering på egen grunn ved boligen og løkhuset/garasje.

Det er i tillegg en parkeringsplass i Selvågen tilknyttet båtplassen som er der. Det er tinglyst rett til at man kan bygge båthus/sjøbod her. Som en del av sameiet har man rett til bruk av felles brygge og båtopptrekk på fellesarealet. Det er tinglyst veirett med 5% kostnad med opprustning.

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

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

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

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Varmepumpe og vedovn. Forøvrig elektrisk.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

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

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 11 900 000

Info kommunale avgifter
Lindesnes 2026
Vann: kr. 1 719,- + forbruk i følge vannmåler kr. 13,43 pr. m3. Her faktureres for to stk.
Avløp: kr. 2831,- + forbruk i følge vannmåler kr. 38,11 pr. m3. Her faktureres for to stk.
Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)
Vannmålerleie: kr. 277,- pris kan avvike etter målerens størrelse. Her faktureres for to stk.
Eiendomsskatt kr. 3 772,-
Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året.
Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 17 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/451/17:
30.10.1855 - Dokumentnr: 900036 - Erklæring/avtale
Best. vedr. fellesskap mellom bruk på Njerve
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1890 - Dokumentnr: 900056 - Rettsbok
Overutskiftning
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1905 - Dokumentnr: 900067 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1908 - Dokumentnr: 900096 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1933 - Dokumentnr: 900131 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:VAE
Overført fra: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1937 - Dokumentnr: 827 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av myrområde
Overført fra: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1953 - Dokumentnr: 1660 - Erklæring/avtale
Gjelder bruksordningen på Njerve
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1966 - Dokumentnr: 1513 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Gnr 151 bnr 19
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1968 - Dokumentnr: 2301 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1985 - Dokumentnr: 4700 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:127
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1985 - Dokumentnr: 4700 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:127
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1990 - Dokumentnr: 1851 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1996 - Dokumentnr: 3023 - Skjønn
Sak no. 94-263 B
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1999 - Dokumentnr: 338 - Jordskifte
Sak nr 24/1991
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Gjelder Gnr 151 Bnr 8

Diverse påtegning Deler av rettigheter tilhørende gnr. 451 bnr. 17 transporteres til gnr. 451 bnr. 594

31.07.2002 - Dokumentnr: 4000 - Fredningsvedtak
Div best vedr skjærgårdspark
Gjelder KJEHOLMEN friluftslivsområde
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2009 - Dokumentnr: 914202 - Jordskifte
Sak 1000-2000-0026 Njerve
Sak 1000-2008-0037 Kongsbygda
Marnar jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2014 - Dokumentnr: 783464 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2014 - Dokumentnr: 783464 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:562
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2015 - Dokumentnr: 331245 - Jordskifte
Jordskiftesak 1000-2012-0030 NJERVE
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 901058 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

14.07.1950 - Dokumentnr: 943 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:69

07.04.1972 - Dokumentnr: 811 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:150

07.04.1972 - Dokumentnr: 812 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:151

07.04.1972 - Dokumentnr: 813 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:152

13.03.2000 - Dokumentnr: 1108 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:329

15.05.2000 - Dokumentnr: 2071 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:327

15.05.2000 - Dokumentnr: 2072 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:328

29.04.2014 - Dokumentnr: 337315 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1029 Gnr:151 Bnr:14
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1029 Gnr:151 Bnr:30

19.08.2014 - Dokumentnr: 687763 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:562

01.01.2020 - Dokumentnr: 1598334 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:17

04.08.2020 - Dokumentnr: 2824635 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:594
Elektronisk innsendt

04.08.2020 - Dokumentnr: 2824639 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:595
Elektronisk innsendt

16.09.2014 - Dokumentnr: 783492 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:9
Bestemmelsen gjelder for senere fradelte parseller

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger godkjenning til riving av eksisterende vedbu/utedo til oppføring av ny vedbu/dukkestue datert 24.06.2003. Det mangler ferdigattest.
Det foreligger godkjenning på søknad om utskiftning av vinduer i bolighus datert 23.01.2015. Det foreligger ikke ferdigattest.
Det foreligger godkjenning for tilknytning til kommunalt avløp datert 7.7.2025 på garasje/løkhuset, det mangler ferdigattest.
Det er søkt om bruksendring i låve/ garasje til anneks/ verksted. Søknad er under behandling hos Statsforvalteren.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp tilknyttet bolig og løkhuset.
Til boligen er det felles kloakkpumpe som er plassert i hagen til denne eiendommen og el-skapet er plassert i nabobolig. Det er fem boliger som deler på vedlikehold og kostnader knyttet til disse, deles etter antall påkoblinger hver eiendom har. Det ligger klart til at en nabo til kan koble seg på om ønskelig mot betaling. Det er to stk kloakkpumper som det er årlig service på, totalt ca. 500-600,- årlig pr. husstand. Den ene pumpen er ny i fjor, den andre fra rundt år 2000.
Eiendommen har adkomst via privat vei som er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Vedlikehold og oppgraderinger deles.

Regulerings og arealplaner

Regulert til: Bevaring av bygninger

Følger reguleringsplan Njerveåsen (plan-ID 102966), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i planen avsatt med et delareal på 671 kvm til bevaring av bygninger og 213 kvm til LNFR.. 23.11.2000

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 07.09.2023. Et delareal på 108 423 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det pågår planarbeid for detaljregulering av Njervekollen med plan-ID 1029130 i nærområdet.

Det er registrert flere pågående saker på eiendommen: en jordskiftesak som er oversendt Gulating lagmannsrett (dette gjelder blant annet tangretten og passasje/kjørevei forbi/langs denne eiendommen), en klagesak vedrørende oppføring av garasjetilbygg og bruksendring av uthus (hos statsforvalter, ikke fått svar ennå) og en sak om tilknytning til kommunalt avløp.

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF (Landbruk, Natur og Friluft). Det gjøres oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder.
For meldepliktige bygninger (bygninger er eldre enn 1850), er det lovfesta i Kulturminnelova §25 at ei vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.
Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.
Eiendommen ligger i et bevaringsområde, og det hviler strenge restriksjoner mht bygging og riving i denne type reguleringsplaner. Bruk av materialkrav foreligger. Ved utvendig modernisering kan det anbefales å søke om støtte fra Mandalsfondet eller lignende. Lindesnes kommune har en egen veileder for bevaringsområdene : https://lindesnes.kommune.no/_f/p1/

ia7632e01-bce0-4ad0-8c05-21122cd3f376/veileder-for-bevaringsomradene.pdf

Kommentar konsesjon

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
297 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysning skjøte)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
298 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
313 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
12 198 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
12 213 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 313 290

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag
Provisjon:
kr. 119 700,- 0,90 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 15 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/ tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk, elektronisk signering og restanse avklaringer kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 165 293,-

Oppdragsansvarlig
Siren Skoie
Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Mandal
ss@exbo.no
Tlf: 982 80 344

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato
24.09.2026

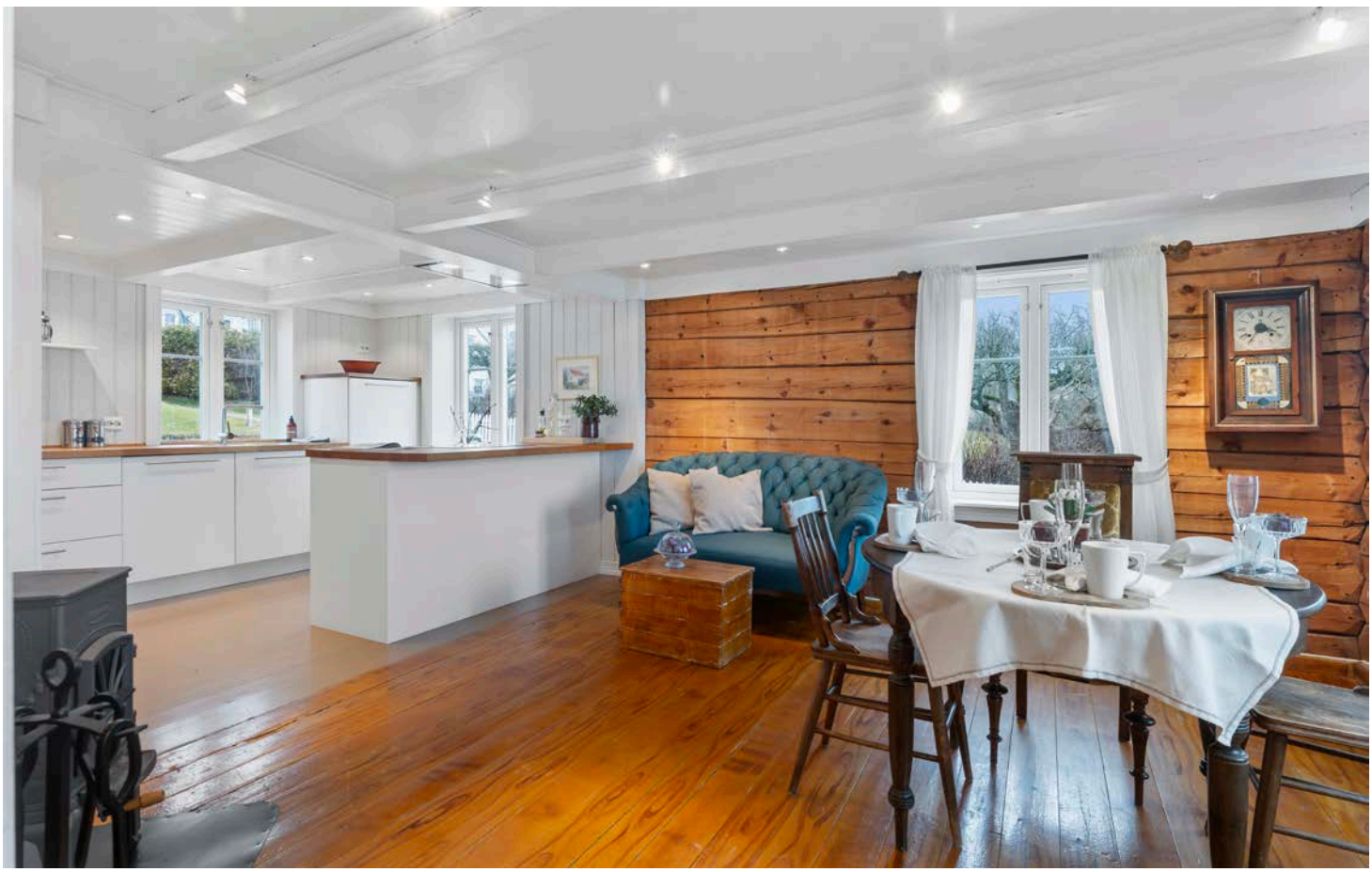


















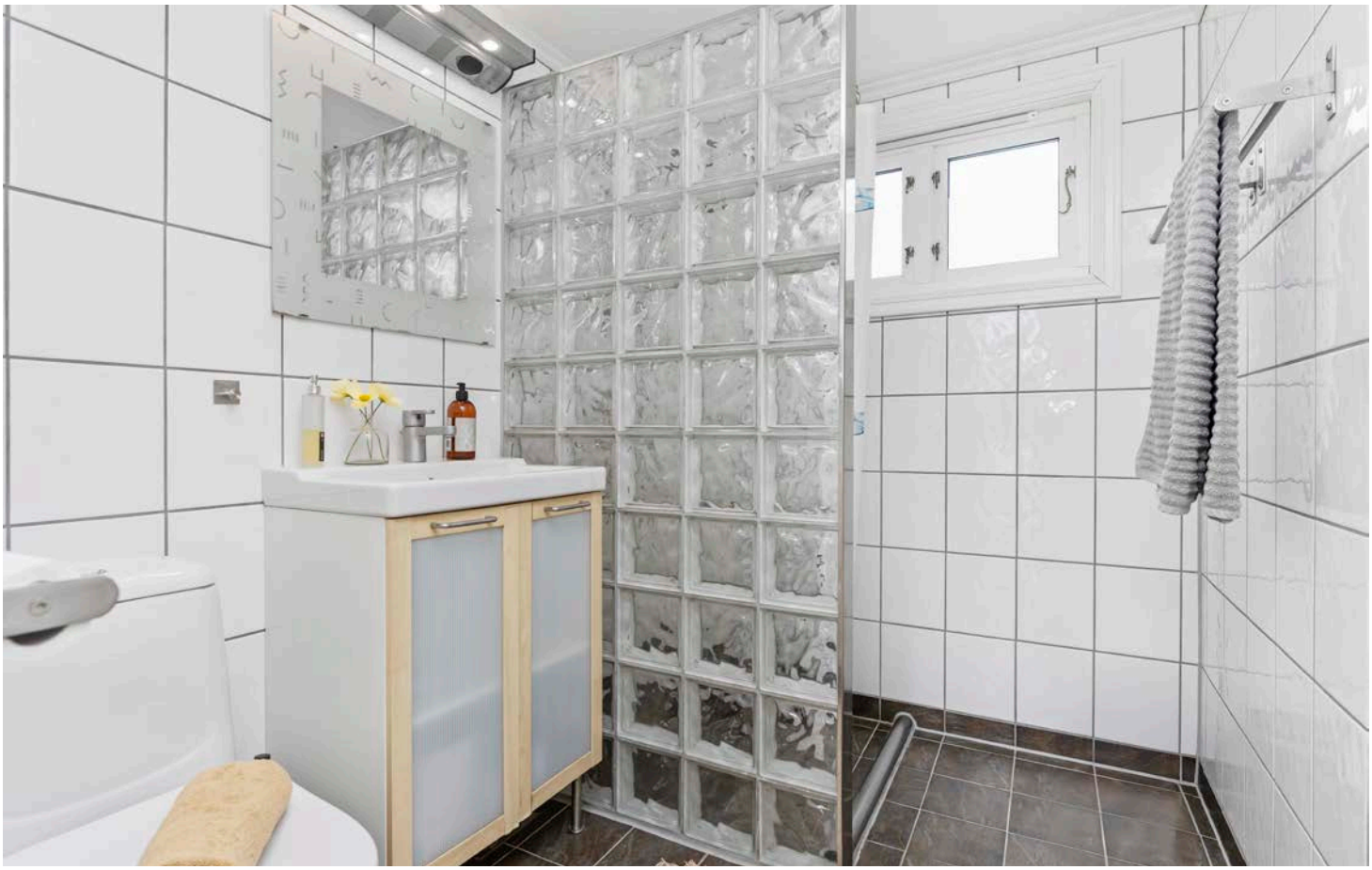






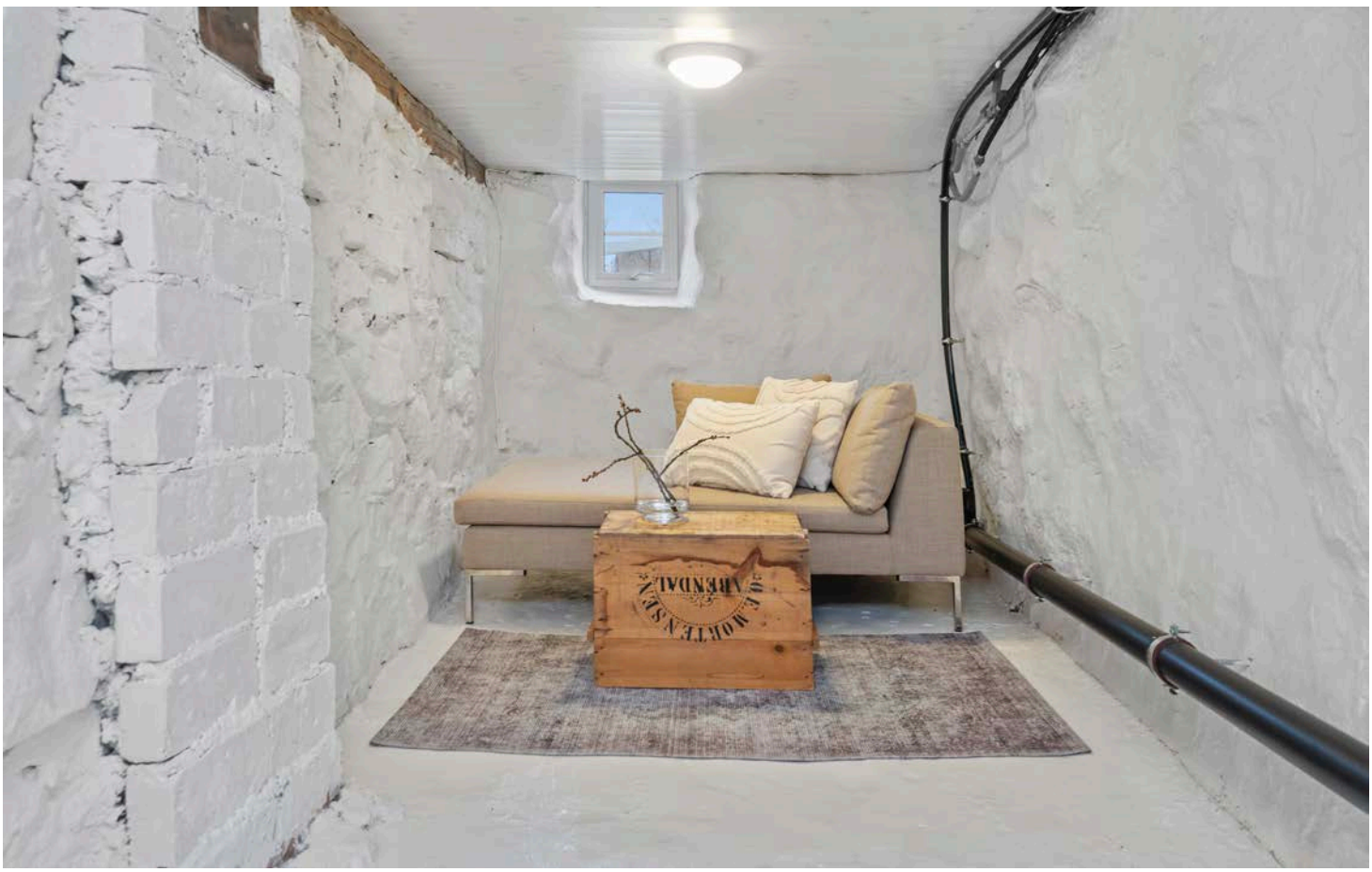








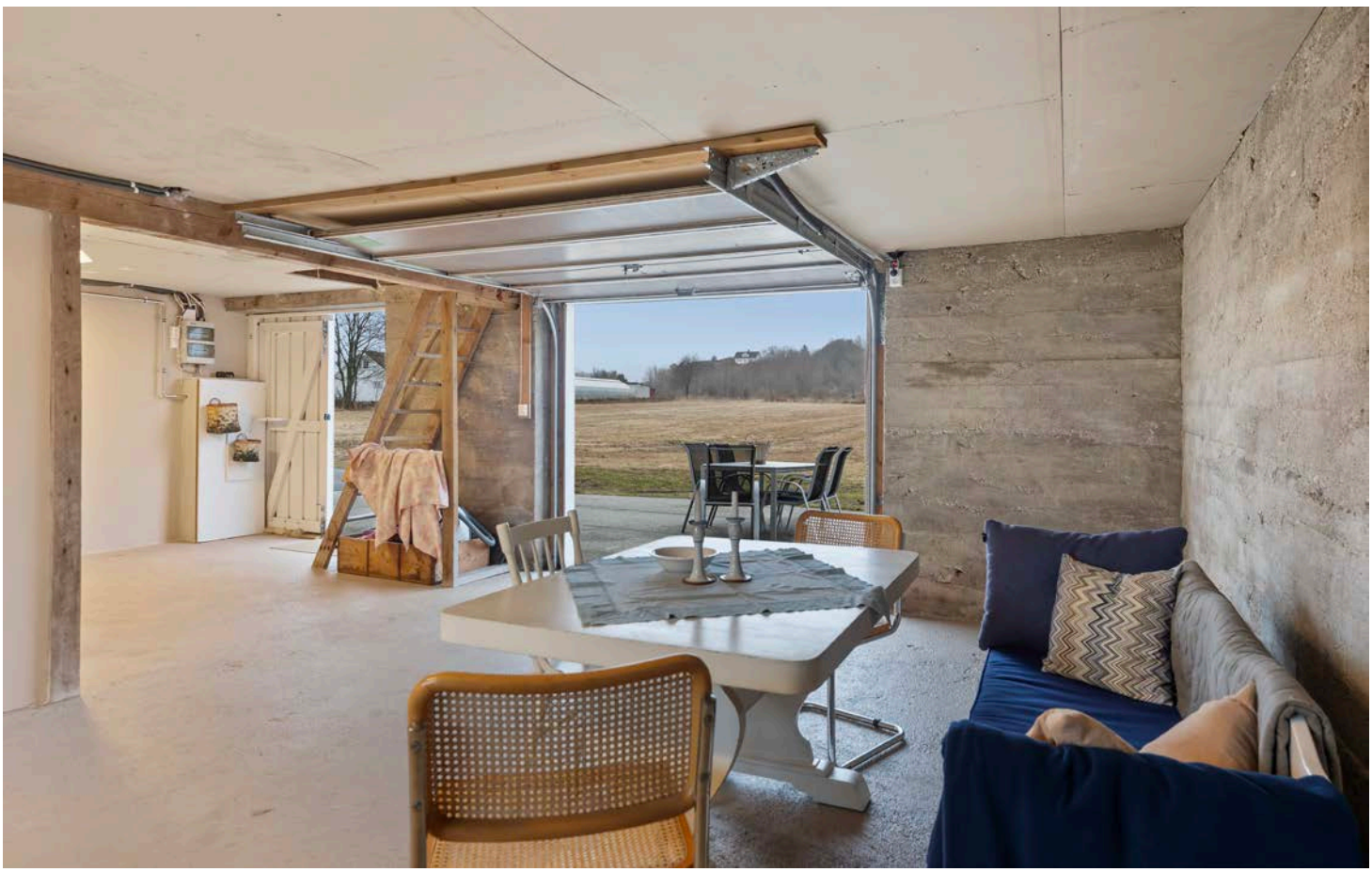

Miele
OSO

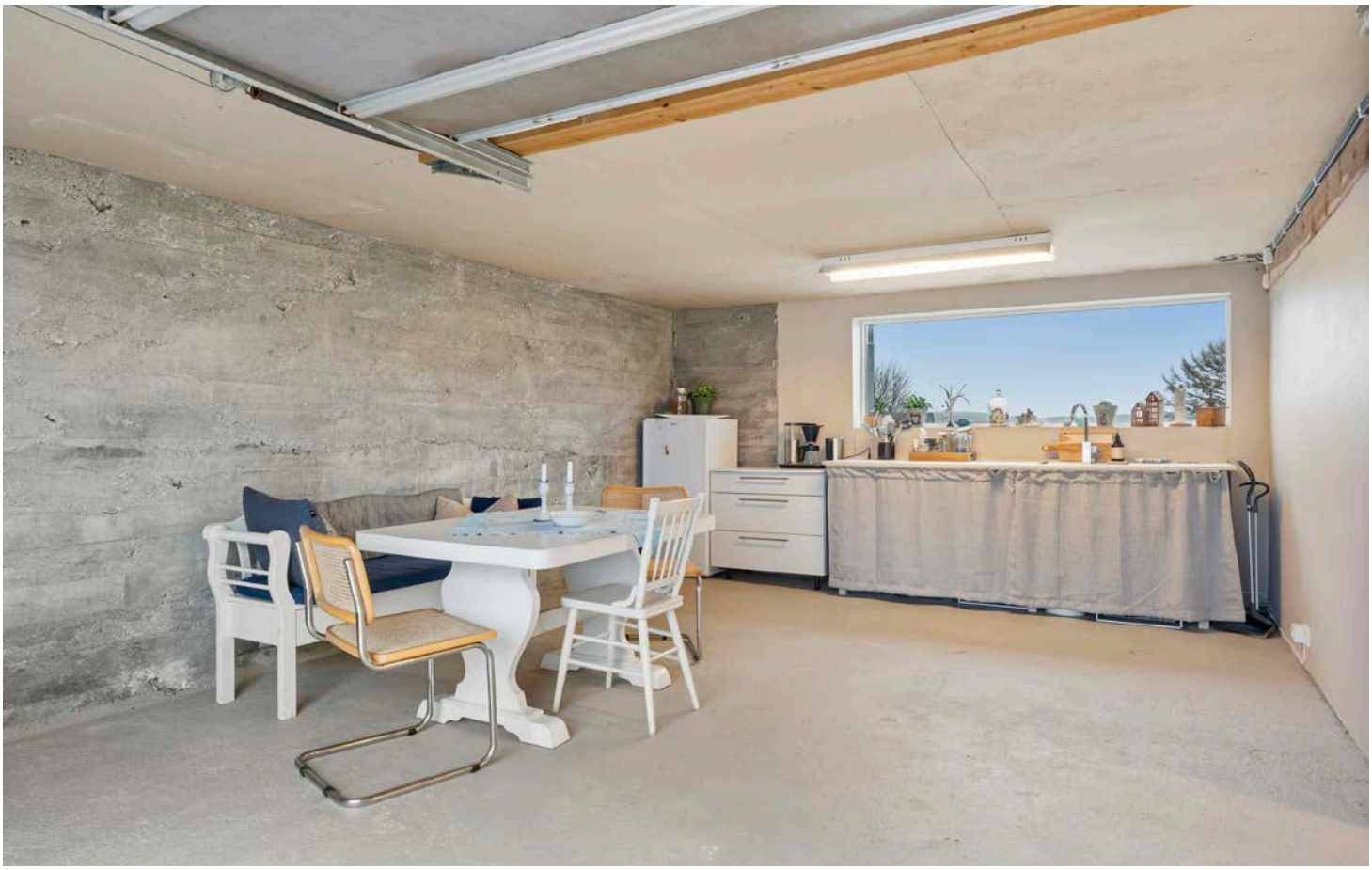

JOHN MORTENSEN
ARENDAL












OSO






Camping





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.



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



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



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Mandal

Oppdragsnr.
1003250265

Selger 1 navn
Turid Berntsen

Gateadresse
Njerve 10

Poststed	Postnr
LINDESNES	4521

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0542869

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003250265

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det opplegg av strøm og varmekabler på bad og yttergang er utført av faglærte. Flislegging og maling på bad og gang er utført på egeninnsats.

Arbeid utført av: Lindesnes Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt membran og tettsjikt på murgulv. Sluker ble fornyet. Arbeidet ble ikke byggemeldt da det var oppgradering av eksistende bad/gang.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilkobling av vann og kloakk til det offentlige.

Arbeid utført av: Warmbordt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i 2010 ble det drenert og lagt ned flere vannkummer ute for å forhindre overflatevann å komme inn i kjeller. Murvegger i kjelleretg. er slemmet både på inn og utside med fukt-sperre. Vann/fukt i kjeller er nå ikke problem.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rundt pipe ble det etter legging av nytt beslag litt vann gjennomtrengning. Dette ble utbedret umiddelbart.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1870. Nye gulv er lagt i flere rom i huset, men det har opprinnelig vært så skjeve at gulvene som er lagt nye ikke er 100% rette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av elektrisk anlegg er byttet i huset.

Arbeid utført av: Lindesnes Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lindesnes Elektro har utført kontroll etter montering.

Document reference: 1003250265

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytting av kledning/vinduer/dører/ og vannbord.
Arbeid utført av	Ariansen Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søkt om bruksendring i låve/garasje til anenks/verksted. Søknaden er fortsatt under behandling.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Avklaring om bruk av tangvei. Dom er kommet i jordskifteretten i forhold til dette, men dommen er klaget på. Uklart når avgjørelse om bruken av tang/strandvei kommer og opprettelse av veilag.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Heft på eiendommen: de som er med i sameiet nede Njerve har lov å bruke østre tangvei for å hente tang. Hvordan dette skal praktiseres i praksis skal opp i jordskifteretten. Dommen er klaget på og vil derfor ble behandlet av annen innstas.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasje/verksted - søknad er under behandling hos Satsforvalteren, frist for behandlingstid er her satt til starten av desember.

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke alle tomte-grenser på eiendommen er tinglyst.

Document reference: 1003250265

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1003250265

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Berntsen	48a7e4bb818053da4305 948d278bbb7218ffda0c	16.09.2026 10:14:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003250265

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

Tilstandsrapport

Våningshus/Enebolig
Njerve 10, 4521 LINDESNES
LINDESNES kommune
gnr. 451, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21434-1090 **Eiendomsverdi ref nr:** MU9264

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS **Vår ref:** Hjemmelshaver

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lindesnes Takst AS

Ansatte i Lindesnes Takst AS er enten organisert i Norsk Takst eller i NTIF:

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring. NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten. I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis. Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre sjarmerende enebolig med garasje beliggende attraktivt til på Nedre Njerve, Spangereid, Lindesnes. Området tilbyr nærhet til sjø, butikk, skole samt kollektivtransport.

Boligen har siden 2000 til 2025 gjennomgått en betydelig oppgradering og fremstår i all hovedsak i bra stand. Deler av overflatene er dog noe eldre og må påregnes utbedret. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, dette vil være 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 har innvirkning på sikkerhet ved bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterlige kommentert i rapport:

TG3:
- Taktekking, nedløp og øverste loft.
- Trapper og grov vaskerom kjeller etter krav.
- Etasjeskillet er som normalt skjevt.

TG2:
- Yttervegger, drenering, kjeller, vinduer/dører, grunnmur.
- Kjøkken, bad, eldre deler vvs opplegg.
- Elektro med avvik krav.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:
- Sjarmerende enebolig med unik sjønær beliggenhet.
- Oppvarming med vedovn samt varmepumpe.
- Det er lagt opp rørledninger til potensielt bad på loftet.
- Boligen har gjennomgått en rekke moderniseringer. Nytt kjøkken i 2014 samt det meste av el og rør anlegget er skiftet. Videre er alle vinduer/dører skiftet fra 2003 til 2022.
- Boligen er beliggende i bevaringssone i Lindesnes og det må påregnes bruk av riktig materiell ved utvendige arbeider. Det kan anbefales å søke støtte fra kulturminnefondet eller lignende ved oppgraderinger.
- Romslig garasje medfølger samt redskapsbod. Bygningene er kun arealmålt og ikke tilstandsvurdert.
- Ut ifra eiers opplysninger har eiendommen 1,5 båtplass i Selevågen, hvor det er mulighet til å bygge opp et naust / da det gamle har rast sammen.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Redskapsbod

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

Boden er bygget opp på ny i 2013 ut ifra eiers opplysninger. Det er blitt foretatt noen mindre endringer som skulle vært meldt/søkt om, hovedsakelig fasaden mot plattingen. Det er lagt vann og avløp på plattingen som er i tilknytning til boden.

Bygningen er for øvrig plassert over nabogrensen. Ettersom boder er av eldre dato, og boligen er et eldre våningshus tilknyttet gården/tidligere gårdsdrift, anser jeg plasseringen som godkjent- Dette er også basert på foreliggende søknader og kommunale dokumenter.

Kontakt kommunen ved behov for å lukke avviket.

Garasje/verksted

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ingen tegninger fra byggeår.

Eier har søkt om bruksendring og det foreligger oppd. tegninger på dette som stemmer delvis med dagens bruk. I forhold søknaden så mangler det tegninger på loftet som er delvis målbart samt det foreligger for øvrig avslag fra kommunen på bruks/fasadeendringen. Avslaget er pr dags dato klaget inn til statsforvalteren.

Bygningen er beliggende inntil nabogrensen, ut ifra at bygningen er opprinnelig eldre dato, anser jeg plassering som godkjent selv om det ikke finnes dokumentasjon.

Bygningen er idag innredet hovedsakelig som den er søkt om. Bygningen vil ikke være godkjent for varig opphold pr dags dato samt vil ha flere mangler i forhold fasade og inv. romløsninger før en evnt. godkjenning. Videre har bygningen og fått innlagt vann/kloakk med tilhørende bad i 2025.

Man må forhøre seg med megler/kommune om status på klagesak og evnt. andre avvik. Ved manglende godkjenning, vil det kunne måtte påregnes at deler må tilbakeføres som originalt ved en evnt. kontroll av kommunen eller lignende.

Våningshus/Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Beskrivelse av eiendommen

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. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Se for øvrig punkt lovlighet vedørende soverommet i 1 etasjen grunnet takhøyde.

Det er søkt om påkobling til offentlig nett i 2025, det mangler ferdigattest.

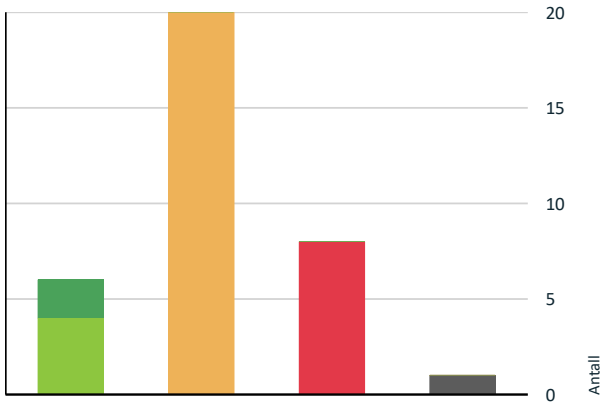
Ut ifra reguleringsplanen ved bevaring er det registrert stedvis avvik på oppførte utvendig fasade materiell b.l.a.

Boligen er for øvrig beliggende inntil og for nærme nabogrensen, boligen er ett våningshus til gården/opprinnelig gård og jeg anser plassering som godkjent selv om det ikke foreligger dokumentasjon.

Ved behov bør man sende inn dagens bruk av rom for å lukke avviket.
Gi beskjed til utførende rørlegger om å søke ferdigattest på tilkobling til offentlig nett da dette mangler.

Sammendrag av boligens tilstand

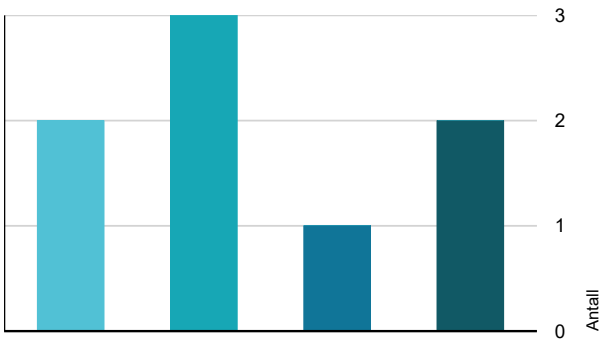
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Våningshus/Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrasser og trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Grov vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe ikke i bruk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer/dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Grov vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS/ENEBOLIG

Byggeår
1870

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra matrikkelen. Alder er oppgitt til rundt 1850-1874.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Varmepumpe installert.
2014	Modernisering	Kjøkken, skiftet stedvis gulv samt mye kledning og vinduer/dører skiftet . Det ble og da etterisolert på flere plasser- Rør i pipen ble og satt inn.
2010	Modernisering	Det er blitt drenert på deler av baksiden samt siden mot veien. Montert knotteplast på mindre deler av boligen samt lagt en del rør for å føre overvann vekk fra bolig.
2005	Modernisering	Badet ble modernisert i perioden 05 til 10.
2000	Modernisering	Fra denne perioden og fremover til dags dato (2025) er det foretatt en del moderniseringer i form av gulv, maling, vinduer m.m. Mye av rør opplegget på vvs opplegg er skiftet samt hele el-anlegg er og blitt skiftet i denne perioden.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakken samt loftsetasjen. Taket er tekket med betongtakstein med undertak av sutaksplater/papp og bordtak.

Årstall: 1960 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen må på grunnlag av alder samt tidligere lekkasjer og pågående mindre fuktlekkasjer påregnes utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny taktekking må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av stål av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3 settes:
- Pipenes beslag og puss må gjennomgås da de trekker noe fukt og vil være utsatt for lekkasjer.
- Det mangler nedløp og takrenne på ett mindre parti på baksiden mot nord-vest, manglende bortledning av vann vil kunne føre til fuktinntrenging inv.

TG2 settes:
- Beslag løsninger er av eldre dato, vil være utsatt for fuktinntrenging.
- Det mangler stigetrinn og snøfangere for god personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipene må gjennomgås og nedløp/takrenne må anlegges.

- Normalt vedlikehold frem til utskifting må påregnes på renner/nedløp/beslag. .
- Det bør, etter krav, påregnes å anlegge snøfangere og stigetrinn på boligen, om takkonstruksjonen tillater det, for bedre personsikkerhet ved omlegging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i trekonstruksjon av stokkebygde vegger. Tilbygg i stenderverk.
Stående og liggende kledning av varierende alder. Asfaltplater som vindtetting på nyere deler. Nyere deler er skiftet rundt 2014.

Forhudningspapp på eldre del.

Boligen vil ha skjeve vegger samt manglende isolering, selv om den er blitt etterisolert. Normalt for bolig av denne alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra dets varierende alder. TG2 er gitt:

- Eldre gjenstående kledning har stedvis råteskader og hull med fare for ytterligere påfølgende skader.
- Det mangler musetetting i nedre del av konstruksjonen på eldre kledning. Manglende tetting vil kunne medføre til skadedyr i boligen.
- Eldre kledning har ingen form for lufting i nedre del som vil kunne medføre til sein uttørking av kledning.
- Det er ingen lufting i langsgående gesimser som vil kunne medføre til manglende uttørking av kledning.
- Kledningen har stedvis flass samt bobler, som vil kunne føre til svekket levetid og råteskader.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Råteskadet og skadet kledning må skiftes.
- Etablering av museband bør påregnes hvor dette mangler.
- Det kan anbefales å etablere 5cm lufting i langsgående gesimser for bedre uttørking av kledning.
- Det kan anbefales å etablere lufting i nedre del av kledningen hvor dette mangler for bedre uttørking av kledning.
- Overflatebehandling må påregnes samt hold for øvrig overflater godt vedlikehold for videre god levetid.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med eldre bukker/åstak samt tilbygg med sperrekonstruksjon. Bordtak som undertak med sutak/papp som undertekking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ingen form for dampsperre i himlingen/takkonstruksjonen som er synlig. Det oppsåtr kondensering ved at varm luft stiger opp på taket. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Dette samt stedvis eldre og mindre pågående lekkasjer og fuktskjolder på taket har medført til at det på befaring måles forhøyede målinger av fukt på loftet.
- Grunnet manglende innredning av loftet hører man vinden tydelig ved vær.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Loftet må holdes under jevnlig tilsyn frem til ny taktekking. Ved ny taktekking må det påregnes tilstrekkelig løsning for lufting/isolering av konstruksjonen. Kostnader vil kunne påløpe noe, men punktet må sees i sammenheng med punkt taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer/dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer/dører i varierende utførelse. Alle i trekonstruksjon. Variere mellom isoler+enkelt glass samt 2 lagsglass.

Vinduer er skiftet i perioden 2003 til 2022.
Kjellerdør 2016.
Ytterdør 2003.
2 fløyet dør 2014/15.

Se glasslist for alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer/dører er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder, men TG2 gis da:
- 2 fløyet dør tar imot karm samt utv. glasslist har råteskade.
- 2 vindusglass på kjøkken virket til å være punkterte på befaring.
- Kjellervinduer må påregnes gjennomgått vedrørende tetting mot murer.
- Kjellerdørens pakning må utbedres.
- Vinduer/dører har stedvis kondens, flass og merker. Overflatebehandling må påregnes for god levetid.

Manglende utbedring vil medføre til ytterligere skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gå over vinduer/dører i form av normal vedlikehold samt skift ut råteskadet glasslist for god levetid. Om vinduene på kjøkken er punkterte bør disse påregnes skiftet.

TG 3 Terrasser og trapper

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.
Støpt trapp inngangspartiet samt støpt/murt/steinlagt trapp ut mot hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3 settes:
- Trappen mot hagen mangler rekkverk.
- Trappen ned til kjeller mangler rekkverk.
Manglende rekkverk vil kunne medføre til fall. Trappen til hagen har og sprukket opp en del, og skadene vil kunne utvikle seg.

TG2:
- Det mangler håndløper og rekkverk på trappen til ing. partiet. Manglende utbedring kan medføre til fall.
- Sluket ved trapp kjeller må holdes fri for smuss for god bortledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3:
- Rekkverk må etter krav anlegges på trappene.
- Hold trappen under oppsyn, og vurder tiltak fortløpende vedrørende sprekker.

TG2:
- Det anbefales å anlegge rekkverk og håndløper på trappen til ing. partiet.
- Hold sluket ved trapp kjeller rent for smuss.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Furugulv, flis og støp på gulv, panel/stokker, mur og platet vegger. Panel i tak.
Takhøyden er ca. 1,8m i kjeller. Ca. 1,85 til 2,10m i 1 etasjen. Skråtak på loft.

Tilstandsrapport

Overflatene er for det meste fra 2000 eller nyere dato. Kjeller er fra eldre dato/byggeår men malt opp og fremstår i pen stand.

Loftsetasjens tak er kommentert under punkt takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert sprekker og hulrom/bom under enkelte fliser. Dette kan gi risiko for sprekk/løse fliser.
- Gulv og murene i kjeller har stedvis sprekker.
- Det registreres eldre spor av morr/borrebille i boligen som normalt ut ifra alder. Vil kunne skade konstruksjon ved aktivt angrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Overflater bør holdes under observasjon da bom kan utvikle seg til sprekker og fliser kan løsne. Vurder evnt. tiltak fortløpende.
- Mal over evnt. sprekker i kjeller ved behov.
- Hold overflater med morr/borrebille under tilsyn og vurder evnt. tiltak fortløpende.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på over +/-5cm, skjevheten er merkbar. Det registres og stedvis knirk fordelt i boligen. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

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

TG 2 Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Eldre teglpipe fra byggeår. Vedovn og røykrør installert.

Pipen er funnet i bra stand, mindre puss skader er registrert. Ved behov mal/puss over.

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 feievesen.

TG IU Pipe ikke i bruk

Beskrivelse

Eldre teglpipe fra byggeår. Det er ikke montert vedovn i pipen.

Pipen er ikke videre vurdert annet enn gjennomgang av utv. puss/tegl må påregnes som nevnt under punkt beslag. Se for mer.

Tilstandsrapport

Ved ønske om installering av vedovn må det påregnes kontroll og kostnader tilknyttet dette. Kostnad settes til kr. 20 000 - 100 000,-

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller med terreng inn mot de fleste flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast annet enn mindre deler som er utbedret med knotteplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt.
- Ved bruk av fuktmåler på befaring måles det ett normalt forhøyet fuktnivå direkte på murene. Dette indikerer at det er en mindre fuktgjennomgang i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ut ifra dagens bruk med åpne murer og ingen videre synlige avskallinger og flassinger av murene samt eiers opplysninger settes TG2. Man må holde kjeller under jevnlig tilsyn samt innredning av rom anbefales ikke.
- Bruk av avfukter evnt. ny påføring med fuktsperre på gulv/murer vil kunne bli aktuelt om det skulle oppstå skader før en evnt. oppgradering av drenering. Vurder tilstand fortløpende.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er en åpen tretrapp.
Innvendig trapp til loftet er en lukket tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3:
- Trappen til kjeller mangler rekkverk med fare for fall, TG3.

TG2:
- Trappen til kjeller mangler håndløper samt opptrinn er over 10cm. Døren under trappen ntil loftet er og forholdsvis lav.
- Trappen til loftet er typisk eldre, bratt med manglende håndløper og lavt rekkverk. Videre er takhøyden på trinn til tak på det laveste 1.34m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Rekkverk må etter krav anbefales etablert på trapp til kjeller.

Ved behov gå over øvrige avvik og anlegg bedre personsikreløsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Kjeller har slette labankdører.
3 speils innerdører øvrig bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene som er av eldre dato er i all hovedsak funnet i sin normale stand ut ifra alder. TG2 settes:

- Innerdørene tar stedvis i mot karm og har merker/slitasje etter bruk. Par av dørene er vanskelig å få lukket/stå i lukket posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

KJELLER > GROV VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Grov vaskerom fra byggeår med støpte/murte gulv/vegger som er malt.
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, vannmåler og stoppekran, utslagsvask, trykktank samt sikringsskap.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer til bruken men må etter krav påregnes modernisert med godkjent tettesjikt gulv, fall og sluk b.la.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > GROV VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har synlige murflater og rør opplegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har normalt utslag av fukt mot tilstøtende overflater p.g.a. av manglende fuktsikring mot grunnmasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hold rommet under jevnlig tilsyn. Se punkt drenering og rom under terreng for mer.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er flislagt med malt tak. Ble modernisert rundt 2005/2010 ut ifra eiers opplysninger.
Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant og klosett.
Elektrisk vifte er anlagt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

- Det er sprekk i en flis over døren.
- Taket og flisfuger har stedvis missfarging.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ut ifra dagens bruk anbefales det å installere en dusjdør eller sette inn ett dusjkabinett for å spare vinduet fra fritt vann. Dette da videre bruk uten sikring mot vinduet vil kunne medføre til fuktskader.
- Gå over flis, fuger og tak ved behov i form av utbedring/overflatebehandling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med synlig membran ved dør. Ingen synlig membran i slukene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er anlagt en form for dusjnisje. Nisjen har flatt fall, vann vil bli stående på gulv i stedet for å renne til sluk. Øvrig gulv har ca. 1 cm fall ned mot sluk med fuget oppkant ved dør.
- Det er påvist hulrom/bom under flis med fare for at de kan løsne/sprekke.
- Fugene i rommet var under utbedring av eier på befaring. Må gjennomgås da det var en del misfarging m.m.
- Flisene har stedvis merker samt forhøyede oppkanter som er merkbare ved gange.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å installere ett dusjkabinettet for å spare overflater fra fritt vann i påvente av en oppgradering grunnet manglende fall i rommet.
- Hold fuger og flis under jevnlig tilsyn, vurder utbedringer fortløpende.

Kostnad er satt ved en evnt. renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og vegger. Synlig membran ved dør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av påviste forhold bør det vurderes å installere dusjkabinett for å spare overflater fra fritt vann, dette da badet vil ha lengre levetid med kabinett før en oppgradering.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant og klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vasken har krakeleringer og svellinger/løsnet lameller i overflater. Videre er speilet teipet fast.
- Klosettet har merker samt trykk knappen er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering av innredningen vil kunne bli aktuelt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da røropplegget er delvis synlig fra kjeller, samt at boligens vegg ved dusj mot soverommet er av typen stokkevegg. Fuktsøking er utført fra tilstøtende rom samt kjeller, uten forhøyede verdier. Målingen er kun en indikasjon på at det ikke foreligger pågående skader. Avvik kan forekomme.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Strai kjøkken med slett innredning, benkeplate i heltre, nedfelt vask og steketopp.
Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn.
Vannstopper anlagt.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder. TG2 gis da overflater har stedvis noe merker/slitasje/svellinger samt benkeplaten vil ha behov for olje/lakk på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justeringer og overflatebehandling bør påregnes.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har eldre kobberrør samt nyere rør i rør. Vannmåler og stoppekran plassert i grov vaskerommet i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er gitt etter samsvar med dagens krav, ettersom deler av vannrør av kobber er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Avviket gjelder hovedsakelig eldre rør opplegg til bad 1 etasje samt grov vaskerommet i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte eldre vannledninger.
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast av varierende alder. Nyere opplegg til deler av boligen som til prosjektert bad i 2 etasjen, samt deler av opplegget i kjeller.
Det er og en gjenstående eldre støpejernsluk på grov vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- TG2 er gitt ut ifra dagens krav da deler av avløpsanlegget av plast samt støpejernsluket er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det er og ukjent om sluket i grov vaskerommet kun leder ut til grøft eller er tilkoblet anlegget. Det er ikke registrert eller opplyst om avvik på befaring.
- Det mangler utlufting av kloakk og det ble på befaring registrert en mindre urin lukt. Vurder behovet for å anlegge lufting over tak.
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/drenering vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Vurder fortløpende tiltak mot lufting av kloakk.
- Ytterligere undersøkelser på støpejernsluket vil være å anbefale.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe montert i 2023.
Etter fylte 5 år bør pumpen påregnes med jevnlig service for god levetid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder fra 2001 som er plassert på grov vaskerom/198 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Vaskerommet har og ingen form for tettesjikt, TG2 etter krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig i fremtiden.
- Ved renovering av vaskerommet vil det kunne anbefales å utføre tilfredsstillende tettesjikt da det er sluk i rommet. Frem til den tid kan en automatisk vannstopper i tilknytning til allerede eksisterende røropplegg anbefales.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er skiftet i sin helhet fra 2000 til 2025. Anlegget har automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Anlegget er skiftet i sin helhet fra 2000 til 2025.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anlegget er skiftet i sin helhet fra 2000 til 2025, men det er ikke utført el-tilsyn de siste 5 år.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Anlegget er skiftet i sin helhet fra 2000 til 2025, men det er ikke utført el-tilsyn de siste 5 år.

Det mangler og komfyrvakt tilknyttet kjøkkenet.

Det kan følgelig anbefales å få gjennomført en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Ingen videre avvik registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på sand/leir masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er hovedsakelig fra byggeåret med stedvis moderniseringer utført i 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble i 2010 anlagt noe knotteplast på deler av baksiden samt på siden langs vei på boligen. Videre ble det gravd ned en del rør for å føre overflatevannet vekk fra boligen. Innvendig ble det smurt med fuktsperre og eier opplyser om at kjelleren har vært forholdsvis tørr etter den tid.
Boligen har for øvrig ingen annen form for drenering som for øvrig er normalt i forhold byggeår.

Ved bruk av fuktsøkingsinstrumenter i kjeller måles det, som normalt, forhøyede fuktutslag direkte på murer og gulv. TG2 settes hovedsakelig grunnet alder samt manglende drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjellertilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eldre natursteinsmur som er slemmet/pusset.
Støpt ringmur som grunnmur på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelser i grunnmur samt avskallinger av maling. Manglende behandling vil kunne medføre til fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Løpende observasjoner anbefales og anses som nødvendig for å oppdage eventuell fremtidig negativ utvikling.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget skråner mot boligen stedvis. Terrenget er og beliggende i akstomhetsområde for kvikkleire.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3 settes etter dagens krav, som en opplysning, da terrenget stedvis faller inn mot boligen. Eier har i 2010 gjennomgått en betydelig oppgradering ved å få ført overflatevann bort fra boligen i form av rør m.m. Etter dagens situasjon er det ikke videre behov for utbedring, men kjelleren må holdes under jevnlig tilsyn, og eventuelle tiltak vurderes fortløpende, da det har vært et tidligere problem.

TG2:
Når det gjelder kvikkleire, kan det ved behov utføres en kontroll av grunnen. Ut fra at boligen har satt seg over rundt 150 år, vurderes det ikke som videre problematisk innenfor aktsomhetsområdet, med mindre det planlegges påbygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar kostnad er nødvendig. Hold kjeller under jevnlig tilsyn og vurder evnt. tiltak fortløpende i sammenheng med drenering.

- Ved behov innhent mer dokumentasjon på aktsomhetsområde for kvikkleiren eller utført test av grunnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger er ut ifra eiers opplysninger lagt nytt ut til offentlig nett rundt 2009/10. Stikkledningene er for øvrig ikke videre vurdert annet en alder, da de er beliggende under bakkenivået.

Det er anlagt en pumpekum for kloakk ved veien foran boligen. Denne har årlig service avtale. Forhør deg med eier om bruk/avtale.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke opplyst om avvik eller at det er gjenstående eldre deler. Da det registreres eldre støpejernssluk i kjeller med ukjent bortledning settes TG2. Dette da deler av stikkledninger vil være av eldre dato.
- Til informasjon har denne eiendommen privat kloakkanlegg ved pumpekum, og inngår i ett sameie. Eier må sette seg inn i hva dette innebærer, vedlikehold, årlige utgifter osv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser er å anbefale på støpejerns sluket, utbedringer vil kunne påkomme etter kontroll.
- Sett deg inn i bruk og sameiets plikter.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eier selv om det i kommunens papirer er opplyst om alder 2003.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjom.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Oppført i lik stil som bolig. Platting med opplegg for vann/kloakk/strøm, det er og anlagt varmekabler på platting. Det mangler noen sluttføringer/dører. Normalt vedlikehold må påregnes.

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

Garasje/verksted



Anvendelse
Bodrom

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har noe høyere standard enn normalt da deler av rom er innredet.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

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

Bygningen er oppført med støpte/murte murer, videre i trekonstruksjon som bolig. Fasade overflater som bolig.

Det er anlagt ett bad/vaskerom i underetasjen. Bygningen har blitt mye omkostet i de senere år, vil trenge normal vedlikehold i fremtiden.

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

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Fra 2000 til 2025 er det foretatt en rekke oppgraderinger på bygningen. Tak, vindu/dører, rør opplegg samt el-anlegg skiftet opp igjennom. Anlagt bad nytt i 2025. Varmepumpe er og montert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

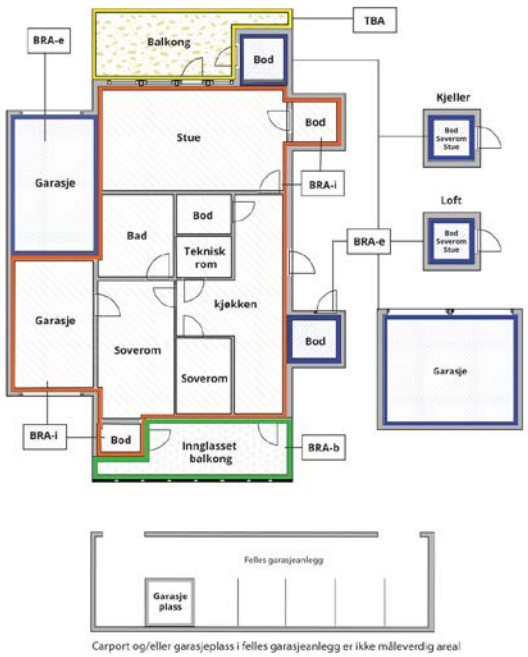
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	16
SUM		**26**			**16**
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er kun enkelt oppmålt. Platting er medregnet her.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden er bygget opp på ny i 2013 ut ifra eiers opplysninger. Det er blitt foretatt noen mindre endringer som skulle vært meldt/søkt om, hovedsakelig fasaden mot plattingen. Det er lagt vann og avløp på plattingen som er i tilknytning til boden.

Bygningen er for øvrig plassert over nabogrensen. Ettersom boder er av eldre dato, og boligen er et eldre våningshus tilknyttet gården/tidligere gårdsdrift, anser jeg plasseringen som godkjent- Dette er også basert på foreliggende søknader og kommunale dokumenter.

Kontakt kommunen ved behov for å lukke avviket.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje/verksted

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetasje		47		47			47
1 Etasje		53		53			53
Øverste loft		17		17		30	47
SUM		**117**				**30**	**147**
SUM BRA	**117**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Verksted, innredet bad/vaskerom	
1 Etasje		Innredet allrom	
Øverste loft		Loftsrom	

Kommentar

Trappehullet er medregnet arealet.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Arealet vil og kunne ha avvik da
Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger fra byggeår.

Eier har søkt om bruksendring og det foreligger oppd. tegninger på dette som stemmer delvis med dagens bruk. I forhold søknaden så mangler det tegninger på loftet som er delvis målbart samt det foreligger for øvrig avslag fra kommunen på bruks/fasadeendringen. Avslaget er pr dags dato klaget inn til statsforvalteren.

Bygningen er beliggende inntil nabogrensen, ut ifra at bygningen er opprinnelig eldre dato, anser jeg plassering som godkjent selv om det ikke finnes dokumentasjon.

Bygningen er idag innredet hovedsakelig som den er søkt om. Bygningen vil ikke være godkjent for varig opphold pr dags dato samt vil ha flere mangler i forhold fasade og inv. romløsninger før en evnt. godkjenning. Videre har bygningen og fått innlagt vann/kloakk med tilhørende bad i 2025.

Man må forhøre seg med megler/kommune om status på klagesak og evnt. andre avvik. Ved manglende godkjenning, vil det kunne måtte påregnes at deler må tilbakeføres som originalt ved en evnt. kontroll av kommunen eller lignende.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygningen har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste år. Forhør deg med eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Våningshus/Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	52			52	1		52
1 Etasje	74			74	29		74
Loftsetasje	40			40		25	65
SUM	**166**				**30**	**25**	**191**
SUM BRA	**166**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, grov vaskerom, 2 boder		
1 Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, trappegang		
Loftsetasje	Loftgang, 2 soverom, bod med opplegg for bad		

Kommentar

Mindre areal avvik vil kunne forekomme grunnet skjeve vegger, utboksinger samt ved innredning av loftsetasjen vil rommet loftet bli mindre b.l.a. Trappehull er medregnet arealet.
Soverommet i 1 etasjen er medregnet i sin helhet selv om rommet i teorien vil ha lavere takhøyde en 1.9m da bjelker har ca. 185m takhøyde med mindre enn 60cm mellomrom.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme, det er kun trapper som er medregnet på utsiden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: 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. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.
Se for øvrig punkt lovlighet vedørende soverommet i 1 etasjen grunnet takhøyde.

Det er søkt om påkobling til offentlig nett i 2025, det mangler ferdigattest.

Ut ifra reguleringsplanen ved bevaring er det registrert stedvis avvik på oppførte utvendig fasade materiell b.l.a.

Boligen er for øvrig beliggende inntil og for nærme nabogrensen, boligen er ett våningshus til gården/opprinnelig gård og jeg anser plassering som godkjent selv om det ikke foreligger dokumentasjon.

Ved behov bør man sende inn dagens bruk av rom for å lukke avviket.
Gi beskjed til utførende rørlegger om å søke ferdigattest på tilkobling til offentlig nett da dette mangler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se moderniseringer utført.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Hele kjelleren vil ha lavere takhøyde enn 2m og vil ikke kunne bli godkjent for varig opphold.
- 1 Etasjens bjelker på soverommet har ca. 1.85m med mindre enn 60cm mellom bjelkene. Rommet er i teorien under 2m da selv om åpningene/panelet mellom bjelkene er over. Ut ifra alder bolig vil allikevel avviket trolig være tilfredsstillende ved en søknad bruksendring, men dette må evnt. forhøres om hos kommunen. Ved flat himling under bjelker vil arealet forsvinne og rommet vil ikke bli godkjent for varig opphold.
- Vinduer på loft har for øvrig løs midtpost og er godkjent for rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Redskapsbod	0	0
Garasje/verksted	0	0
Våningshus/Enebolig	109	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Kristian Torland	Takstingeniør
	Turid Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	17		0	22000 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Njerve 10

Hjemmelshaver
Berntsen Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre enebolig med garasje/uthus beliggende attraktivt til på Njerveåsen i Spangereid, Lindesnes. Området tilbyr nærhet til sjø, butikk, skole samt kollektivtransport b.l.a.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og pumpekum.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til spesial område bevaring/boligbebyggelse samt øvrig deler av tomt til LNFR areal blant annet.

Om tomten

Tomten ved boligen er flott opparbeidet med plen og prydbusker ned til stranden. Singelt innkjørsel.
Deler av tomten er beliggende i arkeologisk kulturminne.
Tomten er nylig fradelt, mindre avvik på arealet vil kunne forekomme.
Forhør deg med megler for mer.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen, men det opplyses at det er pågående jordskiftesak b.l.a. Videre er det papirer vedørende pumpekum kloakk m.m. Forhør deg med megler og sett deg inn i relevante dokumenter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring og deler av kommunale papirer	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
2	27.02.2026	Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Rapporten er basert på befaring gjennomført i 02.12.2025 og er utarbeidet i henhold til NS 3600:2023. Mindre redaksjonelle justeringer er foretatt i februar 2026 da tomten er skilt ut b.l.a. Det er ikke gjennomført ny befaring eller nye bygningsmessige vurderinger.
3	10.03.2026	Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Rapporten er basert på befaring gjennomført i 2025 og er utarbeidet i henhold til NS 3600:2023. Mindre redaksjonelle justeringer er foretatt i mars 2026 da tomten er skilt ut b.l.a.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

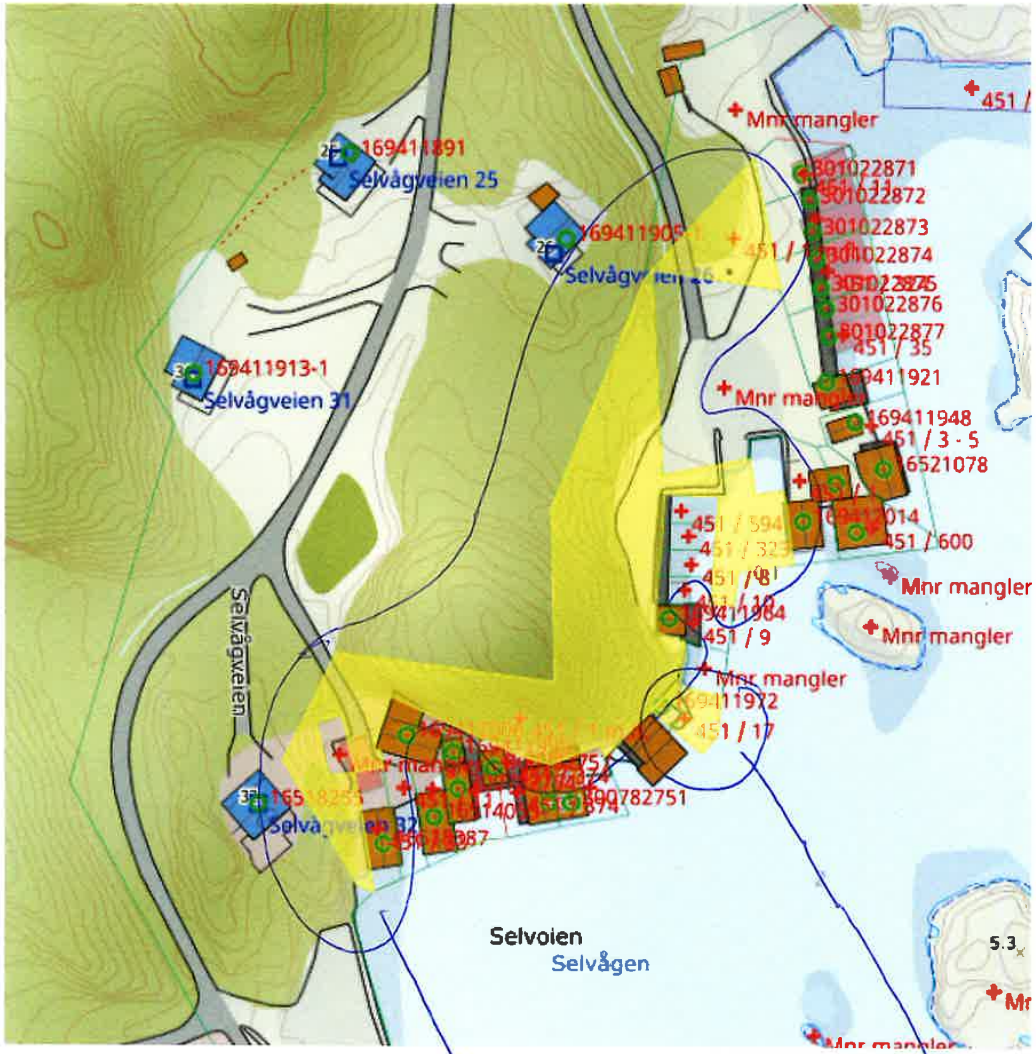
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MU9264

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



felleseie

båtplass - rett til å lage/bygge sjøbod/båthus/bygge

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Siren Skoie
T: 982 80 344
ss@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank