MARNARDAL

EIKSÅVEIEN 254, 4532 ØYSLEBØ

Selskapslokale/restaurantbygg, 1 leilighet og 3 hytter med hyggelige uteplasser i fine omgivelser!





Prisantydning: 5 890 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har den store gleden av å presentere Art Cafè!

Eiendommen "Art Cafè" med sitt selskapslokale og utleiehytter/leilighet ligger flott til i rolige og fine naturomgivelser med badeplasser og turstier like i nærheten.
Kort avstand til laksefiske og rafting i Mandalselva, samt Mandal sentrum med koselige, hvitmalte Sørlandshus, restauranter, Sjøsanden og alle strendene, samt Furulunden ca 20min kjøretur unna. Det er bare en kort kjøretur til Kristiansand, Dyreparken, Kjevik flyplass og Sørlandssenteret. Marnardal togstasjon ligger bare er noen minutters kjøretur unna.

Flott næringseiendom i naturskjønne omgivelser omkranset av natur, badevann og hygge!
Eiendommen består av selskapslokale/restaurantbygg som passer ypperlig for diverse selskap og oppvartning, samt en leilighet bestående av stue/kjøkken, baderom/vaskerom og 2 soverom med jaquzzi på terrassen.
3 fine og nyere hytter i samme hyttetun med hyggelige

Adresse	Eiksåveien 254
Prisantydning	5 890 000,- + omk.
Omkostning	148 340,-
Totalpris	6 038 340,-
BRA-i/BRA Total	337/337 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1995
Tomt	1916.7 kvm
Soverom	0

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOLD







4 Salgsoppgave

35 Egenerklæring

108 Boligkjøperforsikring

110 Budskjema

Exbo avd. Mandal
Bryggegata 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 337 kvm
BRA totalt: 337 kvm

Næringslokale
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 142 kvm. Kjøkken, gang, 3. stk toalettrom, kjellerstue, spisesal, bod
2. etasje
BRA-i: 35 kvm. Bod, mesanin

Leilighet
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2

Hytte B
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 32 kvm. Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom

Hytte C
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 47 kvm. Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2

Hytte D
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 32 kvm. Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1916.7 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med store utearealer, terrasser, gode parkeringsmuligheter, samt naturtomt.
På alle uteplassene er det gode solforhold og utsikt.
Her kan man bare nyte roen, hyggen og alle kvaliteter i området.

Deler av uteplassen foran selskapslokalet er bygd over tomtegrensen. Det er gitt tillatelse til oppføring av bygg nær hovedveien (se heftelser).

Beliggenhet
Eiendommen "Art Cafè" med sitt selskapslokale og utleiehytter/leilighet ligger flott til i rolige og fine naturomgivelser med badeplasser og turstier like i nærheten.
Kort avstand til laksefiske og rafting i Mandalselva, samt Mandal sentrum med koselige, hvitmalte Sørlandshus, restauranter, Sjøsanden og alle strendene, samt Furulunden ca 20min kjøretur unna. Det er bare en kort kjøretur til Kristiansand, Dyreparken, Kjevik flyplass og Sørlandssenteret.
Marnardal togstasjon ligger bare er noen minutters kjøretur unna.

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

Selger
Gunn Lindland
Margret Lindland Osberg

Innhold
Flott næringseiendom i naturskjønne omgivelser omkranset av natur, badevann og hygge!
Eiendommen består av selskapslokale/restaurantbygg som passer ypperlig for diverse selskap og oppvartning, samt en leilighet bestående av stue/kjøkken, baderom/vaskerom og 2 soverom med jaquzzi på terrassen.
3 fine og nyere hytter i samme hyttetun med hyggelige uteplasser og 2 jaquzzi.

Næringslokale:
1.etg: Kjøkken, gang, 3 stk toaletterom, stor restaurant/spisesal, stue og bod.
2.etg: Bod, mesanin/galleri. Det er et påbegynt bad i 2. etasje som ikke er ferdigstilt.
Leilighet: Stue/kjøkken, baderom/vaskerom og 2 soverom.

Hytte B: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, samt hems.
Hytte C: Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2.
Hytte D: Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad.

Lovlighet:
- Leilighet og næringslokale:
Det foreligger godkjente tegninger men det er gjort endringer iht disse:
På utvendig fasade er det satt inn en ekstra dør og vindu inn til selskapslokalet. Det er også bygget i innhukket på kjøkkenet i 1. etasje i det sør/vestlige hjørnet. I den eldste
delen mot øst
er satt inn 2. større vinduer. I gavlen mot øst er det satt inn et ekstra vindu. I 2. etasje mot øst er det satt inn en dør til ventilasjonsrommet/tekniskrom. I rommet/boden som er
under renovering var det tidligere gang og 2. stk. WC. Det
foreligger ikke plantegninger fra 1. etasje i kommunens arkiver, det vites derfor ikke om dagens planløsning stemmer overens med opprinnelige godkjente tegninger. Næringslokalet er bygget over byggegrensen mot veien. Det er gitt dispensasjon med en tinglyst erklæring fra Vegvesenet (se heftelser).

- Hytte B: helt til høyre
Det foreligger godkjente tegninger men det er gjort endringer iht disse:
Det er ikke etablert halvtak i framkant av hytten. Det er kun et soverom i 1. etasje. Det foreligger en endringstillatelse fra kommunen på utleiehytten, datert 24.10.2023.

- Hytte C: i midten
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

- Hytte D: helt til venstre
I tilbygget fra 2025 er det montert et vindu i bakkant, dette fremkommer ikke på tegningene, datert 13.03.2025.

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Leilighet og næringsbygg oppført i 1995, store deler av bygningen ble renovert i 2018.
Hyttene er bygget i fra 2019.

Parkering
Rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt.

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

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

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

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

Jacuzzi på 3 terrasser medfølger i den stand de står.

ENERGI
Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i bad, begge soverom, kjøkken og stue i leiligheten.
I selskapslokalet er det vannbåren varme i deler av det store selskapslokalet samt kjøkken og toalettrom.(Det er en
skade i den ene delen av den vannbårne varmen i det store selskapslokalet.)
Varmekabler i stue/kjøkken og bad i alle hyttene.
Ellers eletrisk oppvarming.

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.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 890 000

Info kommunale avgifter
Lindesnes 2026
Feiing: kr 464,-
Eiendomsskatt næring kr. 9 631,-
Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året.
Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

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

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 664, bruksnummer 10 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:

4205/664/10:
17.09.1984 - Dokumentnr: 3586 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:664 Bnr:5
Nabo (bnr. 5) har bruksrett til vei over eiendommen samt adgang til
Birkelandsvatnet. Denne eiendommen har bruksrett til vei ned til hovedveien.
1990/3114-1/39: Erklæring/avtale. Bygningen ligger over byggegrensen mot vei.

02.08.1990 - Dokumentnr: 3114 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bygningen ligger over byggegrensen mot vei. Vegvesenet har da fått tinglyst en
bestemmelse om bl.a. frisikt og at det ikke kan søkes om erstatning ved skader eller ulemper som skyldes vegvedlikehold m.m

12.12.1983 - Dokumentnr: 4691 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:664 Bnr:5

21.01.2008 - Dokumentnr: 54772 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 715468 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1021 Gnr:64 Bnr:10

17.09.1984 - Dokumentnr: 3586 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:664 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ferdigattest for kafe i 01.06.2004.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av to anneks/utleiehytter datert 27.10.2023.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 04.06.2026.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av leilighet

datert 16.01.2025.

Kommentar fra kommunen:
I vedtak stilles det krav til ferdigattest. Ved følgende tiltak foreligger ikke dette i vårt arkiv:
- Det foreligger godkjent utslippstillatelse på eiendommen datert 05.10.2018 men det mangler ferdigattest her.
Kafetilbygg: i Saksmappen foreligger ikke godkjenning, men ferdigattest er i orden. Vedlegger derfor ansvarsrett.

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og kloakk.

Det er installert og godkjent et minirenseanlegg som kan drifte selskapslokalet og 2 hytter. Dersom det skal være kjøkkendrift i lokalet igjen bør det etter søknaden settes inn en fettutskiller.
Det er privat vei med bruksrett over naboeiendommen ned til hovedveien

Ved privat vann og avløp: Kjøper må påberegne at pålegg om tilkobling til offentlig vann/avløpsnett kan forekomme hvis kommunen i fremtiden legger til rette for dette.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 07.09.2023, avsatt til Spredt boligbebyggelse, Nåværende.
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Disposisjonsplan for hytter - Eikså utmarkslag vedtatt 29.09.1978.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

Overtakelse
Etter avtale.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
147 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 890 000,00))

148 340,- (Omkostninger totalt)

6 038 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 340

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 91 040,- 1,60 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 18 900,- 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: 135 632,-

Oppdragsansvarlig

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

Exbo avd. Mandal, Bryggegata 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

08.10.2026



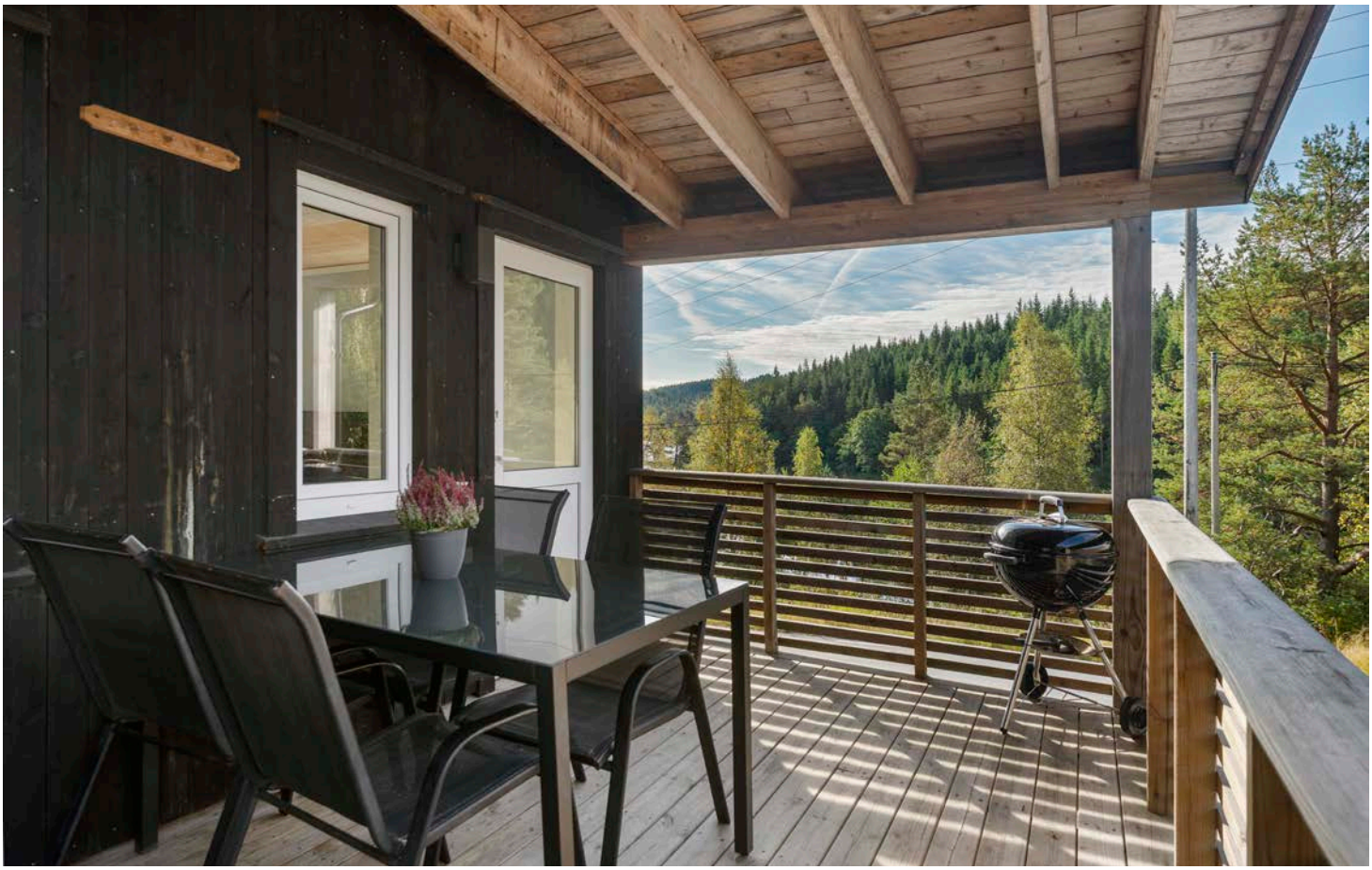




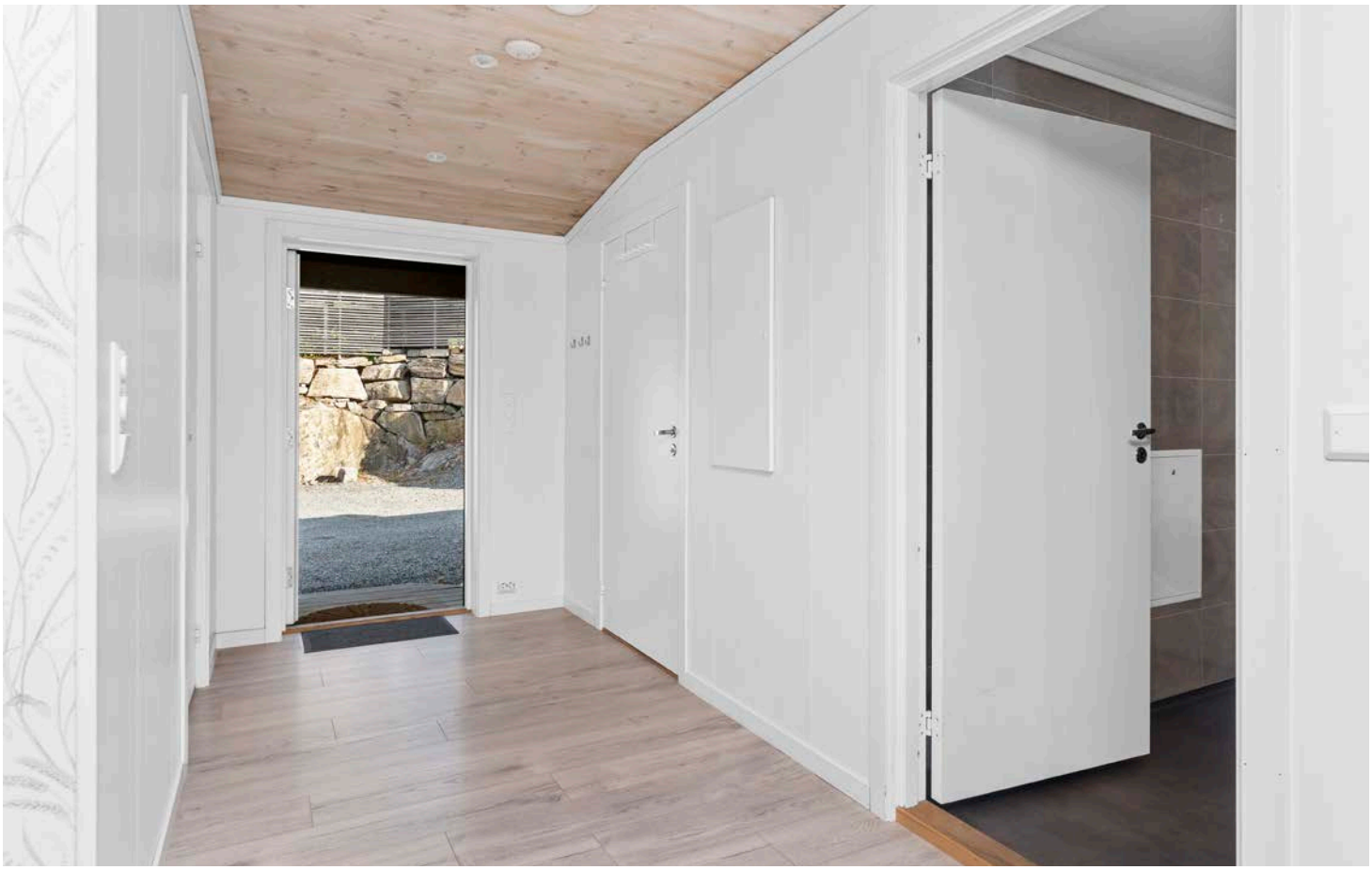


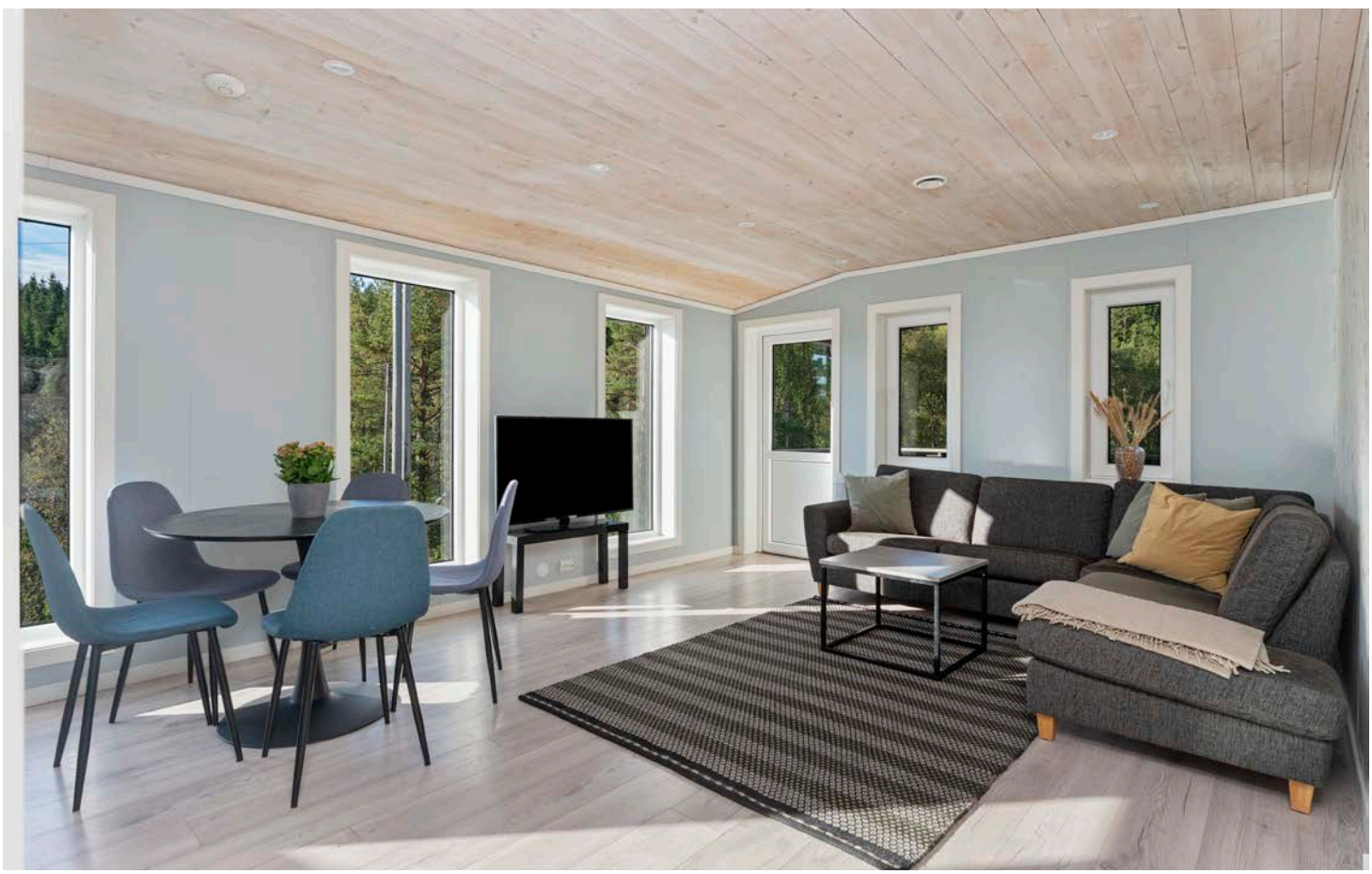




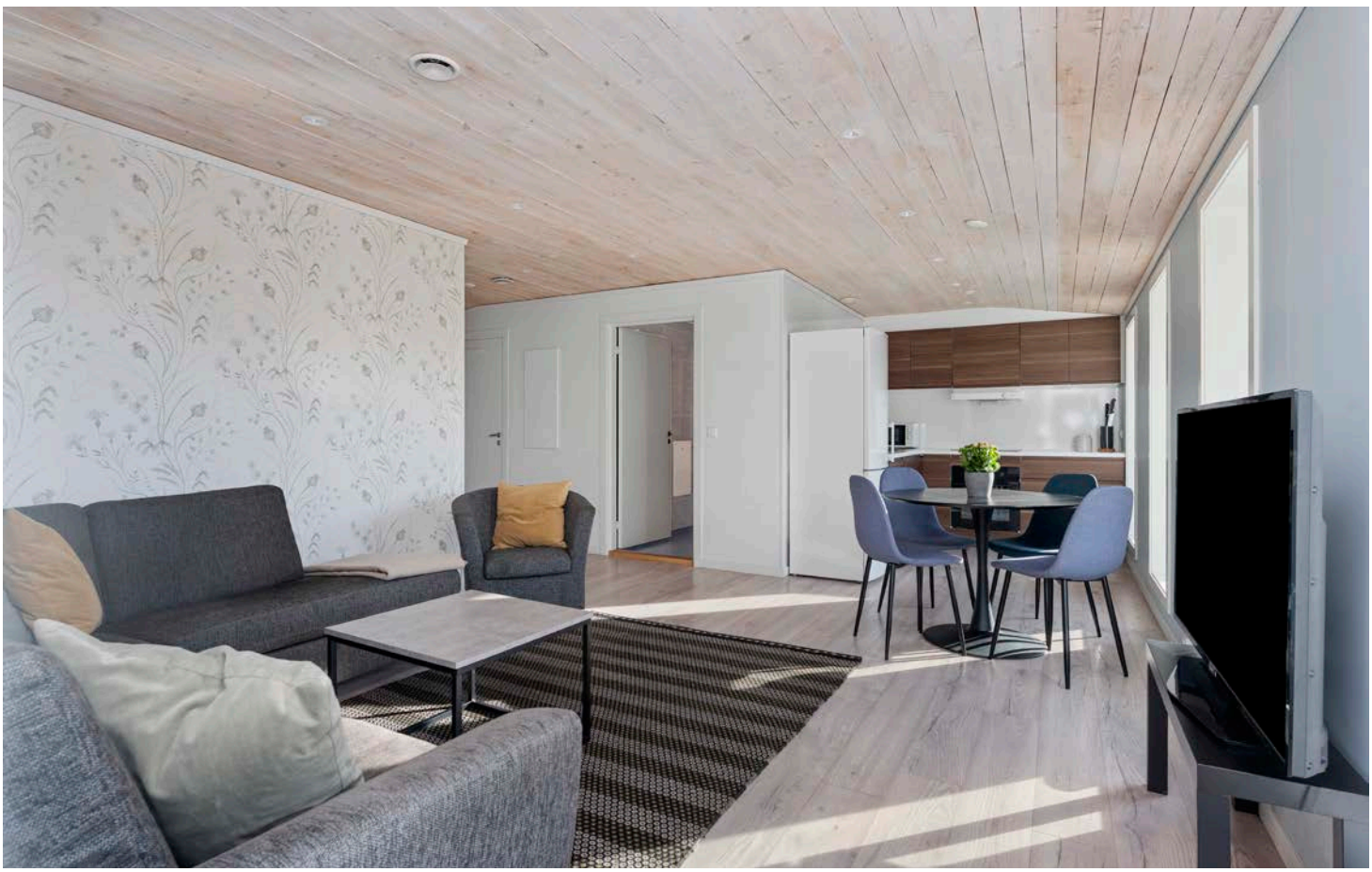


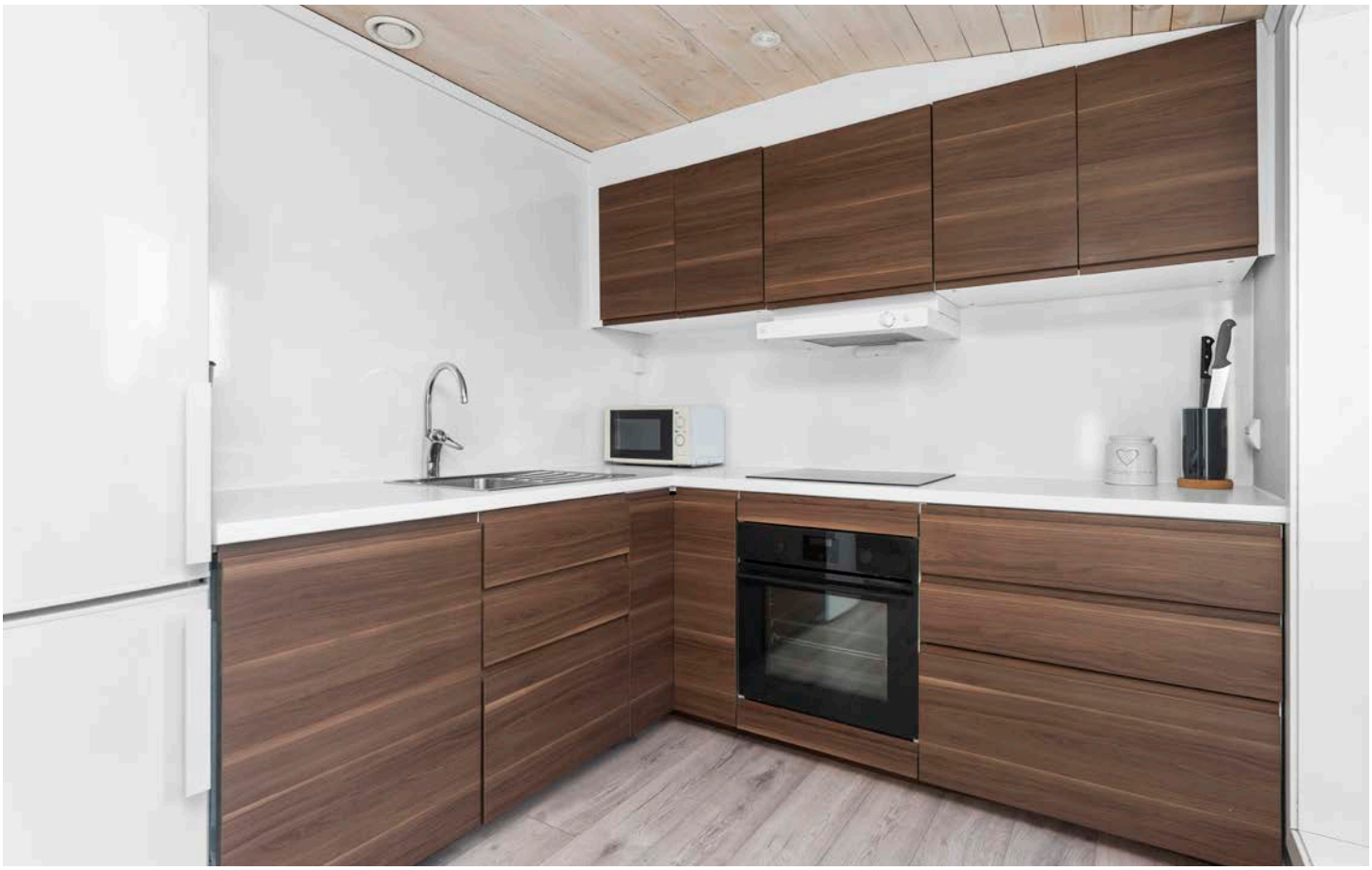














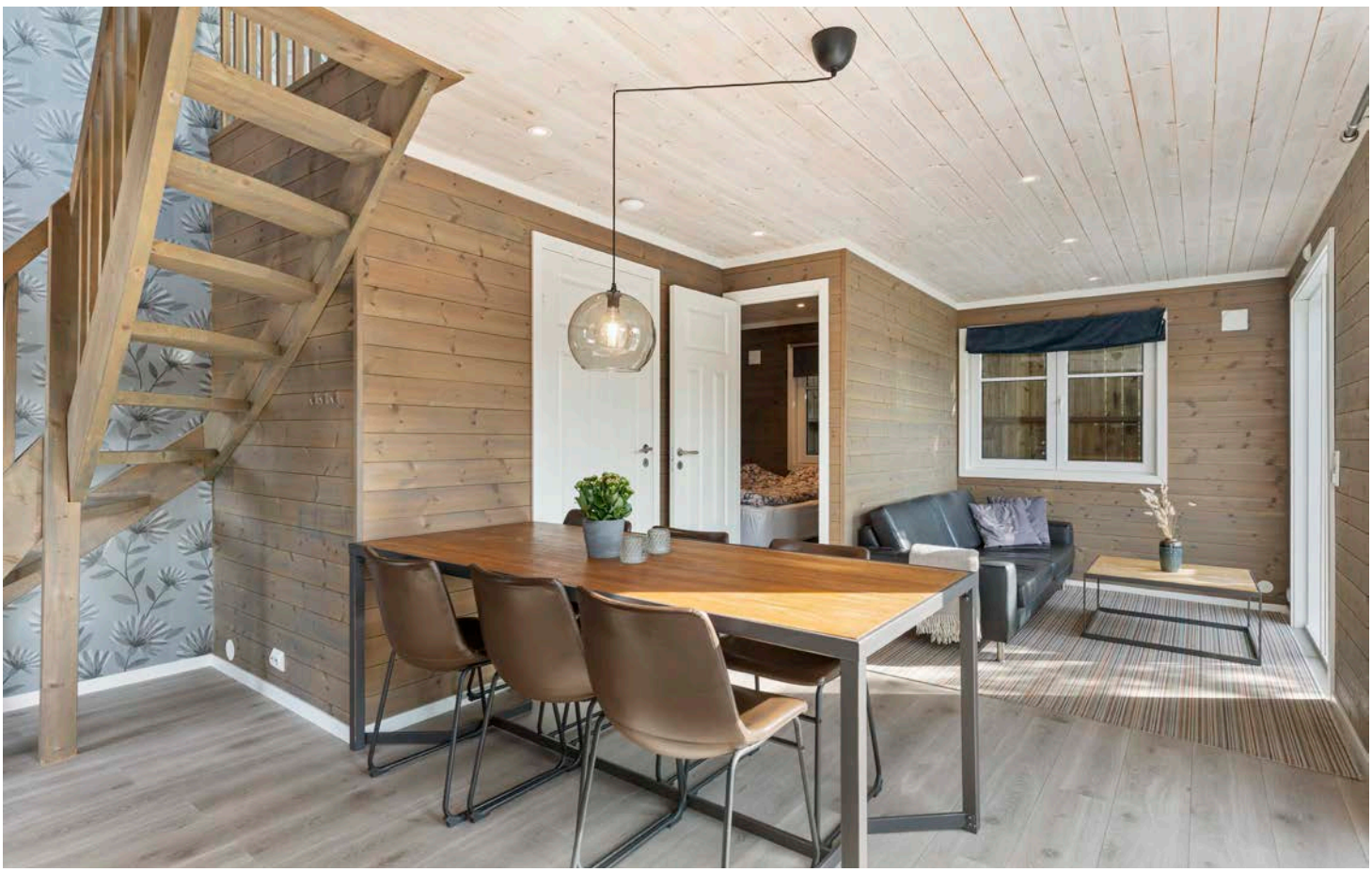


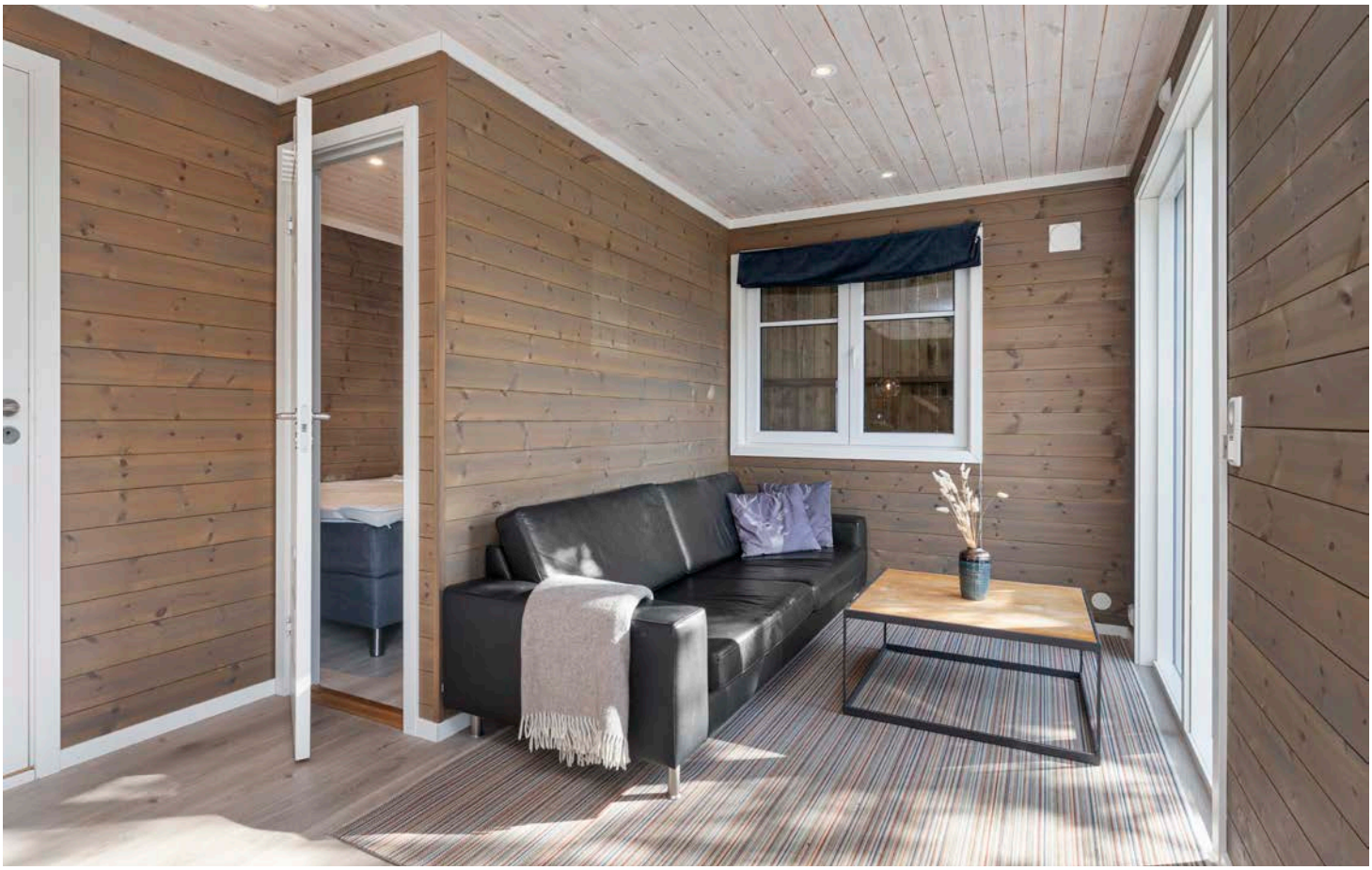






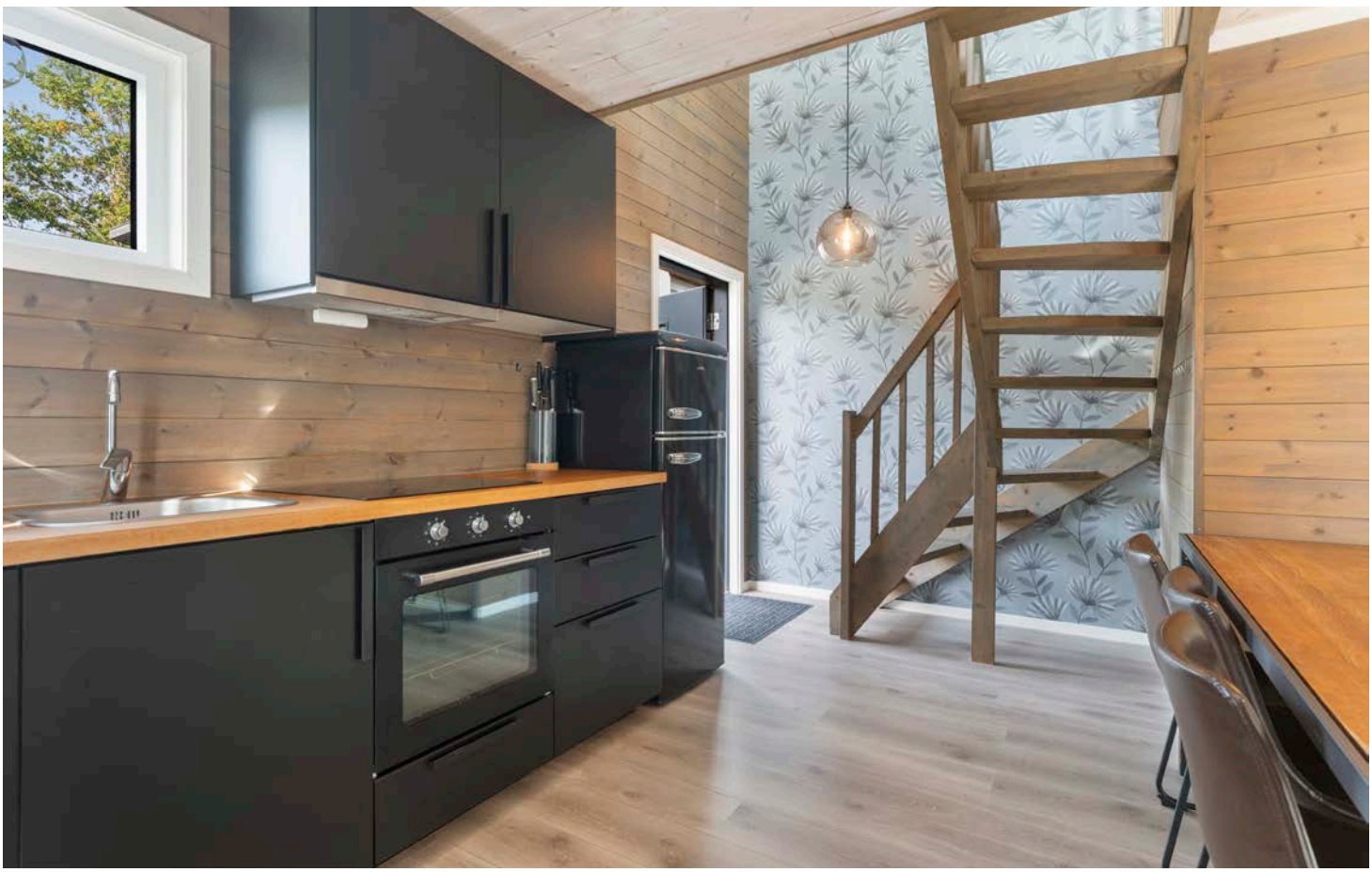




















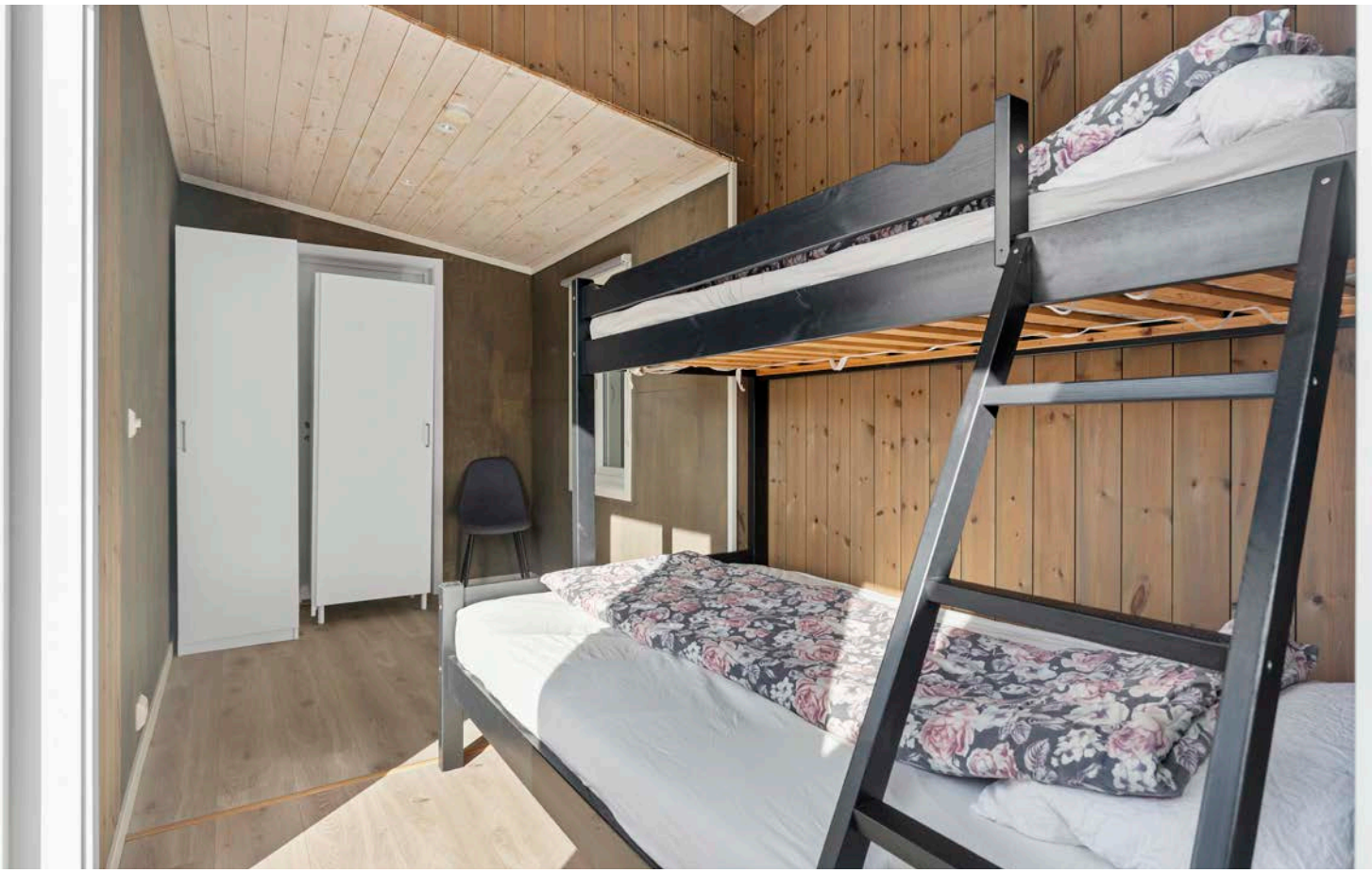
































Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



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



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



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Mandal

Oppdragsnr.
1003260152

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margret Lindland Osberg	Gunn Lindland

Gateadresse
Eiksåveien 252

Poststed	Postnr
ØYSLEBØ	4532

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP6939089

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: 1003260152

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanlig rutinekontroll av el-anlegg

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Med 3 utleiehytter og 1 leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent med ferdigattest hos kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260152

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260152

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: 1003260152

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margret Lindland Osberg	f8ac4b3fa9467ee9a3df5 01fbf98644de5214ed7	21.08.2026 15:35:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Lindland	09ef2315c1bb6e05b4208 86aa96b511bf8caf950	08.09.2026 08:09:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260152

→ 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

Utleie hytte B

Utleie hytte D

Utleiehytte C

Eiksåveien 254, 4532 ØYSLEBØ

LINDESNES kommune

gnr. 664, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²

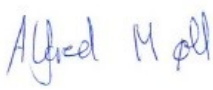


Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20026-1764 **Eiendomsverdi ref nr:** NF3026

Foretak: MØLL TAKST AS **Takstingeniør:** Alfred Møll

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Alfred Møll
Uavhengig Takstingeniør
alfred.molltakst@hotmail.com
909 24 201

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Utleie hytte B - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Hytten har PVC-vinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Hytten har en skyvebalkongdør i PVC.
Terrassene/verandaen er bygd i tre. Med rekkverk av tre og flettegjerde.
Det er bygget levegger.
Det er en mindre tretrapp i tilknytning til terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat. Hyttene benyttes som utleiehytter.
Gulvet fremstår med normal bruksslitasje etter bruk.
Veggene har trepanel, og himlingen har trepanel.
Hytten har trebjelkelag og støpte gulv.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er
definert med "usikker" aktsomhetsgrad
Det er malt tretrapp.
Dørene har karmer og dørblad av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerommet er fra 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull i veggen under trappen til hemsen, bak dusjhjørnet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og heltre benkeplate.
Innredningen er fra byggeåret.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på badet.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.
Hytten har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluftsventiler i yttervegger. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.
Varmtvannsberederen har et volum på ca. 121 liter, er produsert i 2018 og er plassert på badet.
Det elektriske anlegget er fra 2017.
Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren er i isolerte elementer.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Utleie hytte D - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Det er takpapp på taket. Taket er besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Det er pulttak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er PVC-vinduer fra byggeåret.
Det er malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i PVC.
Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.
Det er platting på terreng som ligger inntil hytten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og fliser. Det er i senere år lagt fliser i stue og kjøkken.
Veggene er kledd med trepanel, og himlingen er også kledd med trepanel.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2018.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, med elektriske varmekabler og 30 mm fall mot sluk.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft

Beskrivelse av eiendommen

i
forbindelse med døren.
Fuktmåling ved hulltaking er utført bak dusjhjørnet på soverommet. Det ble ikke avdekket unormale funn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.
Avtrekksvifte på badet og veggventiler i rommene.
Det er ca. 76 liters varmtvannstank fra 2017.
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.
Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmuren er oppført i isolerte elementer.
Hytten ligger i et skrånende terreng. I bakkant av hytten er det etablert en dreneringskum.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Utleiehytte C - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp, med undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er pulttak med sperrekonstruksjon og skråhimling.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.
Vinduene er av PVC.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.
Det er platting på terreng som ligger inntil hytten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene er av trepanel og betongvegg. Himlingen er av trepanel.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra 2018.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene består av panel og betong, og himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 26 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, men det mangler vanntett sjikt på veggene. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Badet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dør.
Alt av vann- og avløpsrør ligger åpent på badet.

Det er utført fuktsøk på overflater uten å påvise unormale verdier.

Hulltaking er utført i veggen mellom badet og kjøkken, uten å avdekke unormale funn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.
Hytten har naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i yttervegger.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2017.
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.
Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er i bakkant av hytten synlig grunnmursplast.
Det er etablert dreneringskum i bakkant av hyttene som er sammenkoblet.
Grunnmuren er i isolerte lementer.
Forstøtningsmuren er oppført av betongstein og ligger i bakkant av hytten, inn mot fjellet.
Hytten ligger i et skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft
og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Utleie hytte B

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

Det er ikke etablert halvtak i framkant av hytten. Det er kun et soverom i 1. etasje. Det foreligger en endringstillatelse fra kommunen på utleiehytten, datert 24.10.2023.

Utleie hytte D

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

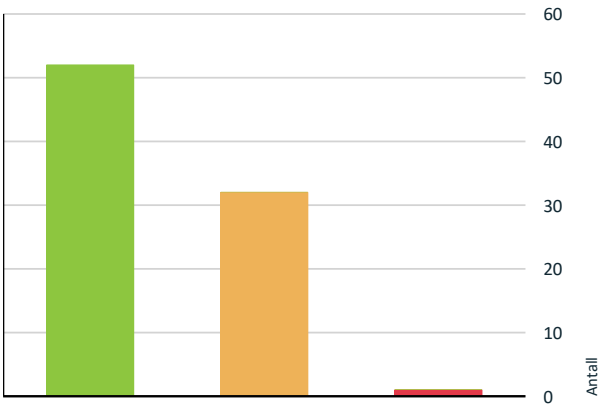
Utleiehytte C

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

I tilbygget fra 2025 er det montert et vindu i bakkant, dette fremkommer ikke på tegningene, datert 13.03.2025.

Sammendrag av boligens tilstand

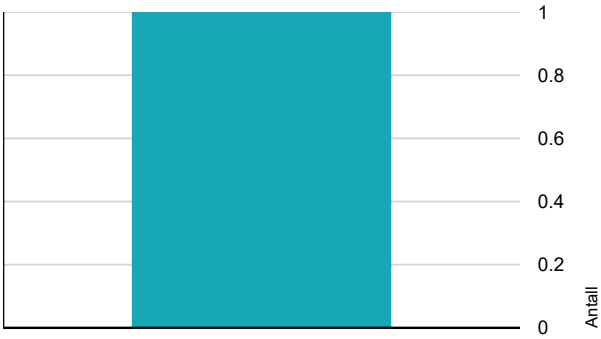
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Utleie hytte B

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på at det er utført EL-kontroll av anlegget.

Utleie hytte D

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedplan > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Utleiehytte C

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

UTLEIE HYTTE B



Byggeår
2019

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

Vedlikehold
Hytten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2023	Modernisering	Det er montert nytt vindusglass i et vindu på hemsen. Arbeidet utført av eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra takfot i stige.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av finerplater. Det er oppvarmet loftsrom.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Kledningen på fasaden mot sør og vest har enkelte steder vridde kledningsbord som følge av solpåvirkning.
Noen kledningsbord mangler ferdig innfesting.
Det anbefales å fuge mellom vinduskarmene og belistningsbordene rundt vinduene for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør rettes opp i vridde kledningsbord og manglende innfesting for å sikre at kledningen beskytter mot vær og vind, samt for å forhindre ytterligere deformasjon og skader på fasaden.
Fuging mellom vinduskarmer og belistningsbord bør utføres for å hindre fuktinntrengning, som ellers kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hytten har PVC-vinduer med 2-lags glass.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at et av glassene i døren er punktert.
Deler av tetningslisten på døren er revet av.
Det mangler en skrue i forbindelse med dørvrideren.
Døren må justeres.

Konsekvens/tiltak

• Glass med punktering bør skiftes for å unngå redusert isolasjonsevne og fare for fuktskader i dørens treverk.
Tetningslisten bør byttes for å sikre god tetthet og forhindre varmetap og trekk.
Manglende skrue ved dørvrideren bør monteres for å sikre stabilitet og funksjon.
Døren bør justeres for å sikre korrekt lukking og funksjon, og for å forhindre ytterligere slitasje.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Hytten har en skyvebalkongdør i PVC.

Vurdering av avvik:

• Skyvedøren er vanskelig å lukke. I låst stilling er det utettheter. Det mangler et deksel på skyvedørsbladet.

Konsekvens/tiltak

• Skyvedøren bør justeres og eventuelt repareres for å sikre tett lukking og funksjon. Manglende deksel bør ettermonteres.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, trekk, fuktskader og redusert sikkerhet mot innbrudd.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassene/verandaen er bygd i tre. Med rekkverk av tre og flettegjerde.
Det er bygget levegger.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en mindre tretrapp i tilknytning til terrassen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat. Hyttene benyttes som utleiehytter. Gulvet fremstår med normal bruksslitasje etter bruk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har trepanel, og himlingen har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er rifter i tapetet i tilknytning til trappen opp til hemsen og ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Riftene i tapetet bør utbedres for å hindre videre skader og forringelse av overflatene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert estetisk kvalitet.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Hytten har trebjelkelag og støpte gulv.

Radon

Beskrivelse
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset frihøyde i trappeløpet, noe som kan medføre redusert brukskomfort og økt risiko for sammenstøt ved ferdsel i trappen.
• Det er registrert bruksmerker og knirk i trappen.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden i trappeløpet, for å redusere risikoen for sammenstøt og bedre brukskomforten. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskade ved ferdsel i trappen.
• Det bør vurderes å etterstramme eller utbedre trappen for å redusere knirk og slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert brukskomfort og mulig forverring av tilstanden over tid.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene har karmer og dørblad av tre.

Vurdering av avvik:

• På enkelte av dørene har belegget løsnet i toppen av dørbladet og på speilene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut dørblad der belegget har løsnet, for å unngå videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er fra 2017.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at våtromsplatene har løsnet i bunnen i tilknytning til bunnskinnen.

Konsekvens/tiltak

• Våtromsplatene bør festes på nytt eller utbedres for å sikre tett og stabil overflate.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Belegget i hjørnet i dusjsonen har løsnet fra gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Belegget i hjørnet i dusjsonen bør festes eller skiftes ut for å sikre tett overflate og hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader i underliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull i veggen under trappen til hemsen, bak dusjhjørnet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskjolder på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å pusse ned benkeplaten og behandle den på nytt for å hindre videre fuktskader og oppsvelling.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på benkeplaten og økt risiko for ytterligere skader.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på badet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluftsventiler i yttervegger. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen har et volum på ca. 121 liter, er produsert i 2018 og er plassert på badet.

⚠ 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

Det elektriske anlegget er fra 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på at det er utført EL-kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:

• Ifølge eier regnes hyttene D og C som én egen branncelle etter at de ble bygget sammen, og dette skal være godkjent av kommunen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes skriftlig dokumentasjon fra kommunen som bekrefter at sammenkoblingen av hyttene D og C som én branncelle er godkjent.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.



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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på at det er utført EL-kontroll av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

UTLEIE HYTTE D



Byggeår
2019

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

Vedlikehold
Hytten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Det er lagt fliser i stue/kjøkken, arbeidet utført av eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Det er takpapp på taket. Taket er besiktiget fra taket.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er pulttak med sperrekonstruksjon.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er PVC-vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det må fuges mellom vinduskarmer og den utvendige trebelistningen rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres fuging mellom vinduskarmer og utvendig trebelistning for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende fuging kan føre til redusert levetid på vinduene og økt risiko for råte og skader på omkringliggende materialer.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i PVC.

Vurdering av avvik:

• Inngangsdøren må justeres.
Det er registrert fuktdannelser i de små vinduene på inngangsdøren.
Det mangler et deksel på innsiden av skyvedøren.
Det anbefales å fuge mellom dør- og vinduskarmene samt belistningen rundt dører og vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Inngangsdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje.

Fuktdannelser i de små vinduene på inngangsdøren bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå risiko for råte, mugg og redusert isolasjonsevne.

Deksel på innsiden av skyvedøren bør monteres for å hindre varmetap og inntrenging av fukt.

Det anbefales å fuge mellom dør- og vinduskarmene samt belistningen rundt dører og vinduer for å forhindre trekk, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• I bakkant av hytten har det samlet seg sand og grus på terrassen. Det anbefales å fjerne dette for å unngå økt fuktpåkjenning på terrassen.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør fjernes sand og grus fra terrassen for å redusere risikoen for økt fuktpåkjenning, som kan føre til skader på konstruksjonen og forkortet levetid på terrassematerialene.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport





Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil hytten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og fliser. Det er i senere år lagt fliser i stue og kjøkken.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, og himlingen er også kledd med trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flassing på enkelte av dørene.
Døren til badet må justeres.

Konsekvens/tiltak

• Flassing på dørene bør utbedres ved sliping og maling for å hindre videre forringelse av overflaten.
Døren til badet og soverommet bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje.



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2018.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDPLAN > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktsvelling og utettheter i bunnen av våtromsplatene i tilknytning til bunnskinnen i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsvelling og utettheter i bunnen av våtromsplatene bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå følgeskader som råte, soppdannelse og forringelse av bygningsmaterialene.



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, med elektriske varmekabler og 30 mm fall mot sluk.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktsvelling i skapdøren og i skroget på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres fuktskadet innredning for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på baderomsinnredningen. Fuktsvelling kan føre til ytterligere forringelse av materialene og økt risiko for mugg- og råteskader.





HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft i forbindelse med døren.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført bak dusjhjørnet på soverommet. Det ble ikke avdekket unormale funn.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er fuktskjolder på benkeplaten av heltre i tilknytning til vasken. Det mangler sokkellist under kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder på benkeplaten bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på benkeplaten.
Sokkellist bør monteres under kjøkkeninnredningen for å beskytte mot fukt og gi et mer ferdigstilt uttrykk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skader og forringelse av kjøkkeninnredningen.



HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene er ikke merket, noe som kan gjøre det vanskeligere å identifisere hvilke rør som går til de ulike tappestedene ved behov for service eller reparasjon. Det anbefales å merke rørkursene for å lette fremtidig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Rørkursene bør merkes tydelig i rørskapet med navn på tilhørende tappesteder.

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere riktige rør ved service, lekkasjesøk eller reparasjon, noe som kan føre til feil håndtering, økt tidsbruk og risiko for skader ved vedlikehold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte på badet og veggventiler i rommene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 76 liters varmtvannstank fra 2017.

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytten ligger i et skrånende terreng. I bakkant av hytten er det etablert en dreneringskum.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

UTLEIEHYTTE C



Byggeår

2019

Standard

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

Vedlikehold

Hytten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Tilbygg i forbindelse med soverommet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra taket.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er pulttak med sperrekonstruksjon og skråhimling.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC.

Vurdering av avvik:

• Det må fuges mellom vinduskarmer og den utvendige trebelistningen rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres fuging mellom vinduskarmer og utvendig trebelistning for å hindre vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende fuging kan føre til redusert levetid på vinduer og omkringliggende materialer, samt økt risiko for råte og energitap.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.



Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil hytten.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert et svimerke på laminatgulvet rett foran TV-en.

Konsekvens/tiltak

• Svimerket på laminatgulvet bør utbedres eller skiftes ut dersom det er av estetisk betydning for eier. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig kosmetisk, men det kan også redusere gulvets verdi og visuelle inntrykk.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er av trepanel og betongvegg. Himlingen er av trepanel.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra 2018.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene består av panel og betong, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er panel i våtsonen i tilknytning til dusjkabinettet. Dette er ikke et fuktbestandig materiale og anses som en uegnet løsning i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Panel i våtsonen bør byttes ut med fuktbestandig materiale for å unngå risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.
Uegnede materialer i våtsone kan føre til skjulte skader og redusert levetid på badet.
Dersom det ikke benyttes dusjkabinett, må det etableres tettesjikt i våtsonen for å hindre vanninntrengning.



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 26 mm.

HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, men det mangler vanntett sjikt på veggene. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt på veggene, noe som øker risikoen for fuktskader ved vannsprut eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dør.

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alt av vann- og avløpsrør ligger åpent på badet.

Det er utført fuktsøk på overflater uten å påvise unormale verdier.

Hulltaking er utført i veggen mellom badet og kjøkken, uten å avdekke unormale funn.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene er ikke merket, noe som kan gjøre det vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved behov for vedlikehold eller reparasjon.

Konsekvens/tiltak

• Rørkursene bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjon. Manglende merking kan føre til forsinkelser og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller andre problemer, noe som kan medføre unødvendige skader og kostnader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytten har naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2017.

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:

• Hytte C er bygget sammen med hytte D. Dette er godkjent som egen branncelle ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon som bekrefter at sammenbyggingen av hytte C og D er godkjent som egen branncelle av relevante myndigheter. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann mellom enhetene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er i bakkant av hytten synlig grunnmursplast.
Det er etablert dreneringskum i bakkant av hyttene som er sammenkoblet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tetningslist i toppen av grunnmursplasten.

Det anbefales å etablere et beslag under kledningen og ned over grunnmursplasten for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres tetningslist eller beslag i toppen av grunnmursplasten for å hindre vanninntrenging bak plasten. Manglende tetting kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og underliggende konstruksjoner.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte lementer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert synlig isopor i forbindelse med grunnmuren på baksiden av hytten.

Konsekvens/tiltak

• Isopor på grunnmuren bør tildekkes med egnet materiale, for eksempel beslag eller puss, for å hindre mekanisk skade og redusere risiko for fuktopptak og skadedyr. Udekket isolasjon kan føre til redusert levetid for konstruksjonen og økt risiko for fuktskader.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er oppført av betongstein og ligger i bakkant av hytten, inn mot fjellet.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytten ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren i bakkant av hytten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

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

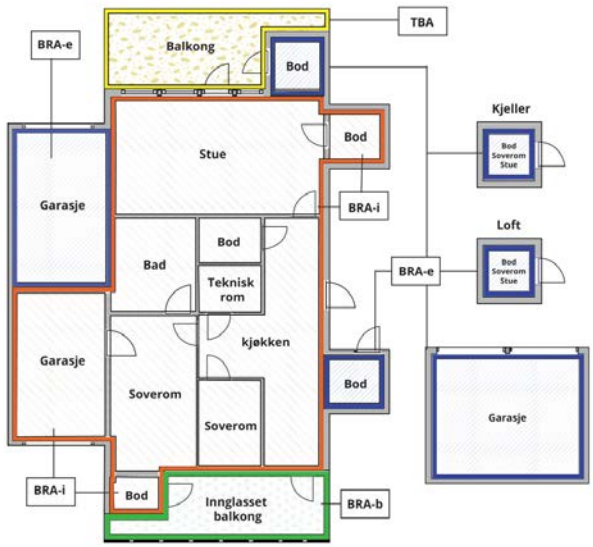
Hva er måleverdig areal?

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

Utleie hytte B

	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)**
Etasje	32			32	20		32
Hems						28	28
SUM	**32**				**20**	**28**	**60**
SUM BRA	**32**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Hems	Oppholdsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke etablert halvtak i framkant av hytten. Det er kun et soverom i 1. etasje. Det foreligger en endringstillatelse fra kommunen på utleiehytten, datert 24.10.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ved arbeid som er utført av ufaglært innebærer det en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.
Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

Utleie hytte D

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	32			32	37
SUM	**32**				**37**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ved arbeid som er utført av ufaglært innebærer det en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.
Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

Utleiehytte C

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	47			47	43
SUM	**47**				**43**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I tilbygget fra 2025 er det montert et vindu i bakkant, dette fremkommer ikke på tegningene, datert 13.03.2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Alfred Møll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	664	10		0	1916.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eiksåveien 254

Hjemmelshaver
Lindland Gunn, Osberg Margret Lindland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Byggetillatelse	24.10.2023		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt. anneks utleiehytter	27.10.2023		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	05.07.2023		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger hytte B	14.10.2018		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger Hytte D	02.09.2018		Gjennomgått	1	Nei
Utslippstillatelse utleiehytter 2018	05.10.2018		Gjennomgått	2	Nei
Dispensasjon og tillatelse til tilbygg til utleiehytte, 2025	05.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt. tilbygg utleiehytte 2025	04.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg 2025	13.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapport

Hytte A

Næringslokale

Eiksåveien 252, 4532 ØYSLEBØ

LINDESNES kommune

gnr. 664, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 226 m²

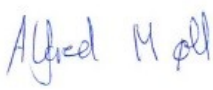


Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20026-1765 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ4727

Foretak: MØLL TAKST AS **Takstingeniør:** Alfred Møll

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Alfred Møll
Uavhengig Takstingeniør
alfred.molltakst@hotmail.com
909 24 201

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hytte A - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater fra 2018. Besiktigelsen er utført fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med tett kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående bordkledning.
Vinduene er av PVC fra 2017.
Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat.
Veggene har tapet og malte plater. Himlingen har trepanel.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2018.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.
Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkkenet i skapet rett bak dusjkabinettet i synlig svill. Ingen unormale funn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2018.
Kjøkkenet har avtrekk via bolig aggregat av typen AHU-200 med kjøkkenavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2018 og er inspisert i rørskapet.
Innvendige avløpsrør er utført i plast og støpejern.
Det er en ca. 91 liters varmtvannstank fra 2018.
Det er etablert vannbåren varme i gulvet.
Det elektriske anlegget er fra 2018.
Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Næringslokale

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, fra 2018. Taket er besiktiget
fra takfot i stige.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og ble montert i 2018.
Det ble i 2018 etablert nytt tak over det gamle i forbindelse med spisesalen. Takkonstruksjonen er begrenset kontrollert. Det er etablert luftespalter i gesimsene. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til
vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2018. Betongsøyler i forbindelse med spisesalen. Yttervegger er kontrollert fra bakken, terrasse og stige.
I bindingsverkskonstruksjonen er det montert vinduer av PVC fra 2027. Det er montert vindusglass fra 1995 mot betongsøyler utvendig i forbindelse med spisesalen, med innvendig beslag av metall.
Bygningen har malt hovedytterdører, dobbel stål/aluminiums i forbindelse med spisesalen, fra 2003 og PVC dører.
På framsiden av bygningen, i tilknytning til spisesalen, er det en betongplatting med fliser og glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i næringslokalet består av furugulv, fliser og betong.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har
malte plater og trepanel.
Næringslokalet har trebjelkelag og støpte gulv
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.
1. etasje har flere rom med utforede vegger. Ifølge eier er det i bakkant av bygningen utført dreneringsarbeid og isolert yttervegg, dette ble utført i 2018.

Ved inspeksjon av tilgjengelige flater ble det ikke observert åpenbare symptomer på svekkelser i rommene under terreng med utforede vegger. Dette er imidlertid en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Det er trebjelkelag og stubbegulv i forbindelse med kjellerstuen.
Det er etablert ståltrapp i næringslokalet.
Dørene har karmer og dørblad av tre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet til selskapslokalet er fra 2018. Utstyret er ikke funksjonstestet.
Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren

SPESIALROM Gå til side

Gulvet på toalett rommene består av betong, vegger og tak av panel.
Det er etablert et HC-toalett, et enkelt toalett og et avlukke for vegghengt urinal.
Det er montert avtrekk fra toalett rommene, samt tilluft via dørkarmen.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2018 ifølge eier, og er besiktiget i rørskap.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra renoveringen i 2018 ifølge eier.
Næringslokalet har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert i teknisk-rom. Selve anlegget er fra 2004 ifølge eier. Under renovering av lokalene ble store deler av rørene skiftet ut av blikkenslager Helge Hesland. Anlegget var ikke i bruk på befaringen.
Varmtvannstanken til næringsbygget er av type Kombi EP 300, fra 2004.
Det er vannbåren varme i leiligheten og i deler av næringslokalet. Anlegget i leiligheten og i den renoverte delen av 1. etasje er fra 2018, mens anlegget i spisesalen er eldre. Det er ikke utført service på anlegget siden 2018.
Det elektriske anlegget til næringslokalet er ifølge eier fra 2018 og har automatsikringer. Deler av anlegget er fra tidligere år.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt branntilsyn i forbindelse med næringslokalet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er etablert ny drenering rundt bygningen i 2018. Arbeidet er utført
av eier.
Grunnmuren består av betong, Leca og ringmurselementer.
Det er natursteinsmur ved oppkjørselen til eiendommen.
Forstøtningsmuren er oppført i betongstein og er plassert i bakkant av bygningen.
Bygningen ligger i et skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.
Utleiehyttene og næringslokalet har privat avløp og septiktank, men jeg har ikke mottatt dokumentasjon angående denne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hytte A

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

På utvendig fasade er det satt inn en ekstra dør og vindu inn til selskapslokalet. Det er også bygget i innhukket på kjøkkenet i 1. etasje i det sør/vestlige hjørnet. I den eldste delen mot øst er satt inn 2. større vinduer. I gavlen mot øst er det satt inn et ekstra vindu. I 2. etasje mot øst er det satt inn en dør til ventilasjonsrommet/tekniskrom. I rommet/boden som er under renovering var det tidligere gang og 2. stk. WC. Det foreligger ikke plantegninger fra 1. etasje.

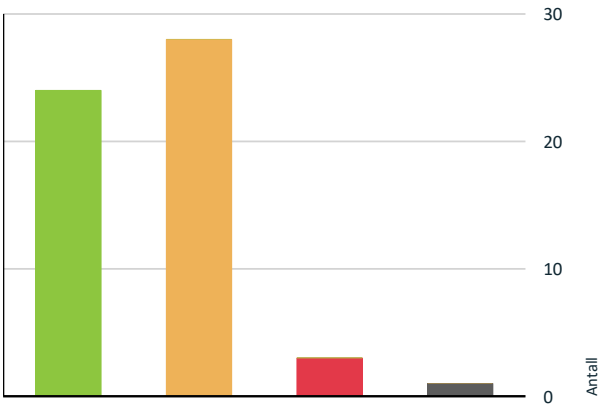
Næringslokale

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

På utvendig fasade er det satt inn en ekstra dør og vindu inn til selskapslokalet. Det er også bygget i innhukket på kjøkkenet i 1. etasje i det sør/vestlige hjørnet. I den eldste delen mot øst er satt inn 2. større vinduer. I gavlen mot øst er det satt inn et ekstra vindu. I 2. etasje mot øst er det satt inn en dør til ventilasjonsrommet/tekniskrom. I rommet/boden som er under renovering var det tidligere gang og 2. stk. WC. Det foreligger ikke plantegninger fra 1. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

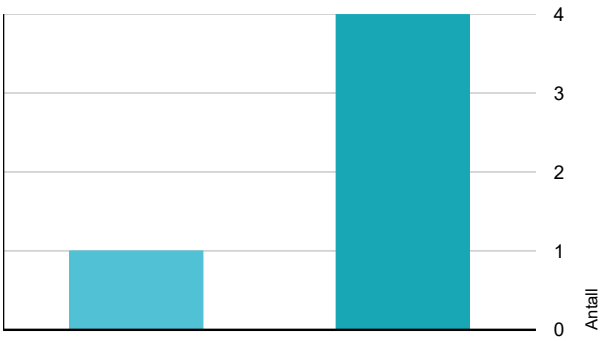
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Hytte A

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Næringslokale

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Det henger flere løse ledninger i boden som er under renovering.

Det er en koblingsboks under kjøkkenbenken som mangler deksel.

Det mangler deksel på stikkontakten i boden i tilknytning til kjellerstuen.

⚠ Det er registrert utettheter i brannveggen rundt ventilasjonsrørene ut til selskapslokalet. Dette kan medføre redusert brannsikkerhet og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende brannmotstand.

Det er ikke synlig branntetting på veggen i boden som er under renovering i 2. etasje i næringslokalet, inn mot leiligheten A.

I forbindelse med brannveggen skal det være 1,2 meter med gips ut fra brannveggen i himlingen. Dette er ikke etablert i boden. Resten av himlingen er kledd inn, og det er derfor ikke foretatt kontroll av disse områdene.

⚠ Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt branntilsyn i forbindelse med næringslokalet.

Dokumentasjon på det systematiske brannvernarbeidet (brannboken/brannpermen) er ikke fremlagt.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt gjennomføring og oppfølging av brannvernarbeidet i lokalene.

Tilstandsrapport

HYTTE A



Byggeår
1995

Kommentar
Store deler av bygningen ble renovert i 2018.

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

Vedlikehold
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater fra 2018. Besiktigelsen er utført fra takfot i stige.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med tett kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av PVC fra 2017.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

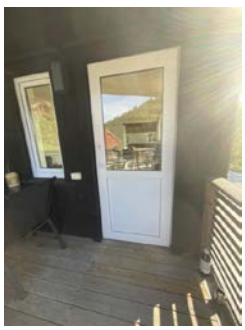
Vurdering av avvik:

• Balkongdøren må justeres.
Det er enkelte bruksmerker på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje eller skade på dør og karm.
Bruksmerker på inngangsdøren har ingen umiddelbar konsekvens, men kan medføre redusert estetisk verdi og bør utbedres ved behov.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i laminatgulvet.

• Det er registrert fuktsvelling i enkelte skjøter i laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i laminatgulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom knirken skyldes bevegelse i underlaget, bør dette undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes for å hindre fremtidige skader.

• Fuktskadet laminat bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusert levetid på gulvet. Fuktsvelling kan føre til ytterligere oppsprekking, misfarging og i verste fall råte i underliggende konstruksjon.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingen har trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt en lokal høydeforskjell på 17 mm på gulvet i hytten.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte merker på dører og dørkarmer.
Det er fuktsvelling i bunnen av baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring eller utskifting av dører og dørkarmer med skader og fuktsvelling for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fremtidige skader, spesielt på baderomsdøren hvor fukt kan føre til råte og funksjonssvikt.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Badet er fra 2018.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er utettheter rundt avløpsrøret under vasken.
Det er ikke limt eller fuget i bunnen av våtromsplatene i tilknytning til bunnskinnen.
• Det er hull i våtromsplaten rett over vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør tettes rundt avløpsrøret under vasken, samt limes eller fuges i bunnen av våtromsplatene ved bunnskinnen, for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.
Manglende tetting øker risikoen for fuktskader, råte og mugg i underliggende og tilstøtende bygningsdeler.
• Hullet i våtromsplaten bør tettes med egnet materiale, for eksempel silikon, for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen bak platen.
Dersom hullet ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, råte og mugg i veggkonstruksjonen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, vannbåren varme og fall mot sluk på 10 mm.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkkenet i skapet rett bak dusjkabinettet i synlig svill. Ingen unormale funn.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

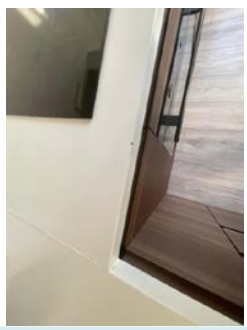
• Det er et mindre merke i benkeplaten ved kokeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å utbedre merket i benkeplaten for å hindre videre slitasje og redusere risikoen for fuktopptak og skader på benkeplaten.





2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via boligaggregat av typen AHU-200 med kjøkkenavtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utført service på anlegget, og filter er ikke byttet.
Dekselet på avtrekket rett over komfyren er løst.
Det var konstant dur fra anlegget ved befaringen.
Det mangler utvendig deksel på avtrekksrøret på ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget og filter bør byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og inneklima, samt redusere risiko for driftsstans eller skader på aggregatet.
Dekselet over komfyren bør festes forsvarlig for å unngå at det faller ned og for å sikre korrekt avtrekk.
Støy fra anlegget bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell feil eller slitasje som kan føre til ytterligere skader eller redusert levetid.
Utvendig deksel på avtrekksrøret bør monteres for å hindre inntrenging av fukt, skadedyr og kald luft, samt for å sikre korrekt funksjon på avtrekket.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2018 og er inspisert i rørskapet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast og støpejern.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 91 liters varmtvannstank fra 2018.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren varme i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service på anlegget. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for at anlegget ikke fungerer som forutsatt, og kan føre til redusert levetid eller driftsstans.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det elektriske anlegget er fra 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs kontakt

Konsekvens/tiltak

• Løs kontakt bør utbedres av autorisert elektriker for å unngå risiko for varmgang, kortslutning eller brann.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere og etablert brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

NÆRINGSLOKALE



Kommentar

Deler av bygget er renovert i 2018

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, fra 2018. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bulker på taktekkingen ned mot takrennen på framsiden av taket over næringslokalet.

Konsekvens/tiltak

• Bulker på taktekkingen bør rettes opp for å unngå redusert levetid og fare for lekkasjer, samt for å sikre at vann ledes korrekt til takrennen. Dersom bulkene ikke utbedres, kan det oppstå skader på taktekking og underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og ble montert i 2018.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det ble i 2018 etablert nytt tak over det gamle i forbindelse med spisesalen. Takkonstruksjonen er begrenset kontrollert. Det er etablert luftespalter i gesimsene. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til
vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2018. Betongsøyler i forbindelse med spisesalen. Yttervegger er kontrollert fra bakken, terrasse og stige.

Vurdering av avvik:

• Kledningen er ikke sluttført på hjørnet ved ventilasjonsanlegget. Belistningsbordet over vinduet på fasaden mot sør må festes. Kledningen er heller ikke sluttført ved inngangsdøren til kjøkkenet.

• Det er registrert utettheter i fugen mellom betongsdragere over vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Kledningen bør ferdigstilles på hjørnet ved ventilasjonsanlegget og ved inngangsdøren til kjøkkenet, samt at belistningsbordet over vinduet på fasaden mot sør må festes.

Manglende eller ufullstendig kledning kan føre til økt risiko for fuktinntrenging, råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

• Det bør utføres utbedring av utettheter i fugen mellom betongsdragere over vinduene for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

I bindingsverkskonstruksjonen er det montert vinduer av PVC fra 2027. Det er montert vindusglass fra 1995 mot betongsøyler utvendig i forbindelse med spisesalen, med innvendig beslag av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er utettheter mellom PVC-vinduene og utvendig belistning.

Det anbefales å fuge åpningen mellom vinduskarmen og trebelistningen for å hindre luft- og vanninntrengning.

• Det er registrert knust glass i et vindu i forbindelse med spisesalen.

Vindusglassene i spisesalen har nå oppnådd en alder på ca. 32 år.

Det er registrert uttettheter i fugene rundt vinduene i spisesalen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fuges mellom vinduskarm og utvendig belistning for å hindre luft- og vanninntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner, samt varmetap og trekk.

• Knust glass bør skiftes ut for å hindre personskade og redusere varmetap.

Vindusglassene i spisesalen har oppnådd høy alder, noe som øker risikoen for redusert isolasjonsevne, punktering og fremtidige skader. Det bør vurderes utskifting av eldre glass.

Uttettheter i fugene rundt vinduene bør utbedres for å forhindre trekk, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører, dobbel stål/aluminiums i forbindelse med spisesalen, fra 2003 og PVC dører.

Vurdering av avvik:

• Det er utettheter i forbindelse med den doble aluminiumsdøren i spisesalen.

• Ytterdøren til boden i 2. etasje har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør justeres og pakninger byttes for å utbedre utetthetene. Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, risiko for trekk, samt fare for fuktinntrengning som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Ytterdøren til boden i 2. etasje bør justeres for å sikre korrekt funksjon og tetting. Manglende justering kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for fuktinntrenging.





TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

På framsiden av bygningen, i tilknytning til spisesalen, er det en betongplatting med fliser og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hulrom under mange fliser samt flere knekte fliser. Det er også registrert sprekker i ringmuren rundt plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av fliser med hulrom og utskifting av knekte fliser for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrenging og frostsprengning.

Sprekkene i ringmuren bør vurderes og utbedres av fagperson for å unngå ytterligere konstruksjonsskader og redusert stabilitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i næringslokalet består av furugulv, fliser og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom under flere fliser i spisesalen, samt enkelte sprukne fliser.

I kjellerstuen ved siden av spisesalen er det registrert sprekker og knirk i furugulvet.

Det er hull og skade på parketten på mesaninen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes utbedring av fliser med bom og sprukne fliser i spisesalen for å unngå at flisene løsner eller skader forverres over tid.

Sprekker og knirk i furugulvet i kjellerstuen bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert brukskomfort.

Hull og skade på parketten på mesaninen bør repareres for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av gulvets funksjon og utseende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Næringslokalet har trebjelkelag og støpte gulv

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Det ble målt ca. 50 mm nivåforskjell på gulvet i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

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

Merkbare nedbøyninger og nivåforskjeller kan indikere svakheter i bjelkelaget eller underliggende konstruksjon, noe som over tid kan føre til ytterligere setninger eller skader. Videre utvikling bør følges opp, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere dersom forholdet forverres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

1. etasje har flere rom med utforede vegger. Ifølge eier er det i bakkant av bygningen utført dreneringsarbeid og isolert yttervegg, dette ble utført i 2018.

Ved inspeksjon av tilgjengelige flater ble det ikke observert åpenbare symptomer på svekkelser i rommene under terreng med utforede vegger. Dette er imidlertid en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

• Ved inspeksjon av tilgjengelige flater var det ingen åpenbare symptomer på svekkelser i rommene under terreng med utforede vegger, men dette er en kjent risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Hulltaking er foretatt i utforet vegg i boden i forbindelse med kjellerstuen. Her var det ingen unormale funn. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av rom under terreng med utforede vegger, da dette er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Selv om det ikke ble funnet unormale forhold ved hulltaking, gir dette kun en indikasjon for det undersøkte området, og skjulte skader kan likevel forekomme andre steder.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktskader, sopp og råte i konstruksjonen.



TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er trebjelkelag og stubbegulv i forbindelse med kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

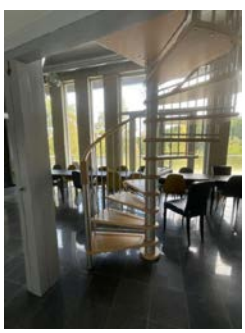
Det er etablert ståltrapp i næringslokalet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig innfesting av rekkverket til ståltrappen i næringslokalet.

Konsekvens/tiltak

• Innfestingen av rekkverket bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig stabilitet og hindre risiko for personskade ved bruk av trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene har karmer og dørblad av tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet til selskapslokalet er fra 2018. Utstyret er ikke funksjonstestet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren

Vurdering av avvik:

• Det mangler innvendig deksel i forbindelse med avtrekksrøret.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres innvendig deksel på avtrekksrøret for å hindre varmetap, trekk og inntrenging av støv eller fukt. Manglende deksel kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for skader på omkringliggende konstruksjon.

TOALETTROM

1. ETASJE > 3. STK TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet består av betong, vegger og tak av panel.

1. ETASJE > 3. STK TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert et HC-toalett, et enkelt toalett og et avlukke for vegghengt urinal.

1. ETASJE > 3. STK TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert avtrekk fra toalettrommene, samt tilluft via dørkarmen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2018 ifølge eier, og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra renoveringen i 2018 ifølge eier.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Næringslokalet har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert i teknisk-rom. Selve anlegget er fra 2004 ifølge eier. Under renovering av lokalene ble store deler av rørene skiftet ut av blikkenslager Helge Hesland. Anlegget var ikke i bruk på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke utført service på anlegget i senere tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service og kontroll av ventilasjonsanlegget, samt vurdere behov for oppgradering eller utskifting.
Konsekvensen av manglende vedlikehold og høy alder er økt risiko for driftsstans, redusert inneklima og mulige følgeskader på bygget.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken til næringsbygget er av type Kombi EP 300, fra 2004.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i leiligheten og i deler av næringslokalet. Anlegget i leiligheten og i den renoverte delen av 1. etasje er fra 2018, mens anlegget i spisesalen er eldre. Det er ikke utført service på anlegget siden 2018.

Vurdering av avvik:

• Eier har opplyst om funksjonsfeil, for eksempel radiator eller gulv som ikke gir varme. Det er også opplyst at én kurs ned ikke fungerer.

• Det er ikke utført service på anlegget siden bygningen ble renovert i 2018, noe som medfører økt usikkerhet om anleggets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken og utbedre feilen, for eksempel ved justering, reparasjon eller utskifting av defekte komponenter.

• Det bør gjennomføres service og kontroll av anlegget av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og avdekke eventuelle feil eller slitasje.
Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk, forkortet levetid og risiko for driftsstans eller lekkasjer.



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det elektriske anlegget til næringslokalet er ifølge eier fra 2018 og har automatsikringer. Deler av anlegget er fra tidligere år.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det henger flere løse ledninger i boden som er under renovering.

Det er en koblingsboks under kjøkkenbenken som mangler deksel.

Det mangler deksel på stikkontakten i boden i tilknytning til kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

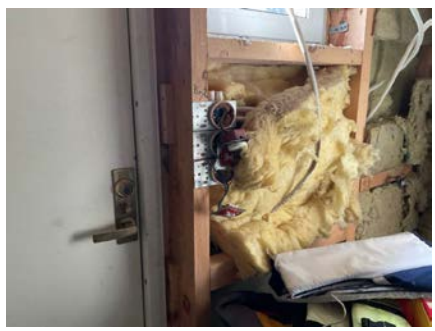
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Løse ledninger bør festes og sikres av autorisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt eller brann.

Koblingsboksen under kjøkkenbenken og stikkontakten i boden må påmonteres deksel av fagperson, da manglende deksel gir økt risiko for berøring av strømførende deler og kan føre til personskade eller kortslutning.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt branntilsyn i forbindelse med næringslokalet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utettheter i brannveggen rundt ventilasjonsrørene ut til selskapslokalet. Dette kan medføre redusert brannsikkerhet og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende brannmotstand.

Det er ikke synlig branntetting på veggen i boden som er under renovering i 2. etasje i næringslokalet, inn mot leiligheten A.

I forbindelse med brannveggen skal det være 1,2 meter med gips ut fra brannveggen i himlingen. Dette er ikke etablert i boden. Resten av himlingen er kledd inn, og det er derfor ikke foretatt kontroll av disse områdene.

Tilstandsrapport

• Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt branntilsyn i forbindelse med næringslokalet.

Dokumentasjon på det systematiske brannvernarbeidet (brannboken/brannpermen) er ikke fremlagt.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt gjennomføring og oppfølging av brannvernarbeidet i lokalene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nødvendig branntetting rundt ventilasjonsrørene for å sikre at brannveggen opprettholder tilstrekkelig brannmotstand. Manglende tetting kan føre til redusert brannsikkerhet og økt risiko for spredning av brann mellom seksjoner.

Branntetting må etableres på veggen i boden under renovering i 2. etasje, mot leilighet A, for å hindre brann- og røykspredning.

Det må etableres 1,2 meter gips i himlingen ut fra brannveggen i boden, i henhold til gjeldende krav. Manglende utførelse kan medføre at brannskille ikke oppfyller forskriftskrav, noe som øker risikoen for brannspredning.

Det anbefales også å kontrollere resten av himlingen der det ikke er foretatt inspeksjon, for å avdekke eventuelle mangler.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på gjennomført branntilsyn og systematisk brannvernarbeid (brannbok/brannperm).
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for mangelfullt brannvern og alvorlige konsekvenser ved en eventuell brann.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er etablert ny drenering rundt bygningen i 2018. Arbeidet er utført av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren består av betong, Leca og ringmurselementer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk i muren i boden i 2. etasje.
Leca-muren i 1. etasje er ikke pusset.
Ved inngangen til kjøkkenet mangler deler av Leca-muren.
Det er sprekk i muren ved siden av døren inn til boden i 2. etasje fra mesaninen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i muren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Leca-muren i 1. etasje bør pusses for å beskytte mot fukt og mekaniske skader.

Manglende deler av Leca-muren ved inngangen til kjøkkenet bør kompletteres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre varmetap og fuktproblemer.

Tilstandsrapport





TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur ved oppkjørselen til eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er etablert steinblokker ved muren.
Det anbefales å etablere et rekkverk for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres rekkverk eller annen fysisk sikring langs muren for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten, spesielt der det er større nivåforskjeller.



TG 3 Forstøtningsmurer - 1

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er oppført i betongstein og er plassert i bakkant av bygningen.

Vurdering av avvik:

• Muren er ikke festet i bygningen eller fjellet. Ved belastning blir den presset ut. Dette må utbedres for å hindre at den raser ned.

Konsekvens/tiltak

• Muren bør forankres forsvarlig til bygningen eller fjellet for å hindre utpressing og risiko for at muren raser ned, noe som kan medføre fare for personskade og skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren rundt hele bygningen. Fallet ut fra bygningen bør være minimum 1:50 på en strekning av minst 3 meter fra veggen. Overflatevann bør enten føres bort fra huset i tette ledninger eller ledes vekk fra veggen på terrengoverflaten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen for å sikre at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fuktbelastning mot bygget, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Utleiehyttene og næringslokalet har privat avløp og septiktank, men jeg har ikke mottatt dokumentasjon angående denne.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, noe som medfører usikkerhet om tilstand, utførelse og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankanlegget, inkludert opplysninger om utførelse, tilstand og vedlikehold.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt anleggets funksjon og levetid, samt risiko for skjulte feil eller mangelfullt vedlikehold, noe som kan føre til forurensning eller pålegg om utbedringer fra kommunen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det henger flere løse ledninger i boden som er under renovering.

Det er en koblingsboks under kjøkkenbenken som mangler deksel.

Det mangler deksel på stikkontakten i boden i tilknytning til kjellerstuen.

• Det er registrert utettheter i brannveggen rundt ventilasjonsrørene ut til selskapslokalet. Dette kan medføre redusert brannsikkerhet og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende brannmotstand.

Det er ikke synlig branntetting på veggen i boden som er under renovering i 2. etasje i næringslokalet, inn mot leiligheten A.

I forbindelse med brannveggen skal det være 1,2 meter med gips ut fra brannveggen i himlingen. Dette er ikke etablert i boden. Resten av himlingen er kledd inn, og det er derfor ikke foretatt kontroll av disse områdene.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er foretatt branntilsyn i forbindelse med næringslokalet.

Dokumentasjon på det systematiske brannvernarbeidet (brannboken/brannpermen) er ikke fremlagt.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt gjennomføring og oppfølging av brannvernarbeidet i lokalene.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende angivelse av dato for og/eller beskrivelse av utført arbeid på det elektriske anlegget øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Løse ledninger bør festes og sikres av autorisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt eller brann.

Koblingsboksen under kjøkkenbenken og stikkontakten i boden må påmonteres deksel av fagperson, da manglende deksel gir økt risiko for berøring av strømførende deler og kan føre til personskade eller kortslutning.

• Det bør utføres nødvendig branntetting rundt ventilasjonsrørene for å sikre at brannveggen opprettholder tilstrekkelig brannmotstand. Manglende tetting kan føre til redusert brannsikkerhet og økt risiko for spredning av brann mellom seksjoner.

Branntetting må etableres på veggen i boden under renovering i 2. etasje, mot leilighet A, for å hindre brann- og røykspredning.

Det må etableres 1,2 meter gips i himlingen ut fra brannveggen i boden, i henhold til gjeldende krav. Manglende utførelse kan medføre at brannskille ikke oppfyller forskriftskrav, noe som øker risikoen for brannspredning.

Det anbefales også å kontrollere resten av himlingen der det ikke er foretatt inspeksjon, for å avdekke eventuelle mangler.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på gjennomført branntilsyn og systematisk brannvernarbeid (brannbok/brannperm).
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for mangelfullt brannvern og alvorlige konsekvenser ved en eventuell brann.

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

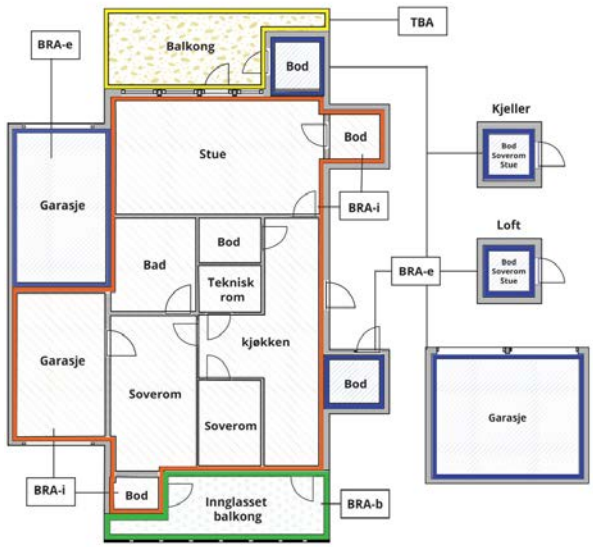
Hva er måleverdig areal?

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

Hytte A

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	49			49	32
SUM	**49**				**32**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På utvendig fasade er det satt inn en ekstra dør og vindu inn til selskapslokalet. Det er også bygget i innhukket på kjøkkenet i 1. etasje i det sør/vestlige hjørnet. I den eldste delen mot øst er satt inn 2. større vinduer. I gavlen mot øst er det satt inn et ekstra vindu. I 2. etasje mot øst er det satt inn en dør til ventilasjonsrommet/tekniskrom. I rommet/boden som er under renovering var det tidligere gang og 2. stk. WC. Det foreligger ikke plantegninger fra 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Næringslokale

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	142			142	
2. Etasje	35	11		46	
SUM	**177**	**11**			
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, gang, 3. stk toalettrom, kjellerstue, spisesal, bod		
2. Etasje	Bod, mesanin	Teknisk rom/ventilasjonsrom	

Kommentar

Boden i 2. etasje er under renovering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På utvendig fasade er det satt inn en ekstra dør og vindu inn til selskapslokalet. Det er også bygget i innhukket på kjøkkenet i 1. etasje i det sør/vestlige hjørnet. I den eldste delen mot øst er satt inn 2. større vinduer. I gavlen mot øst er det satt inn et ekstra vindu. I 2. etasje mot øst er det satt inn en dør til ventilasjonsrommet/tekniskrom. I rommet/boden som er under renovering var det tidligere gang og 2. stk. WC. Det foreligger ikke plantegninger fra 1. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Alfred Møll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	664	10		0	1916.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eiksåveien 252

Hjemmelshaver

Lindland Gunn, Osberg Margret Lindland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt. for tiltak 2017	16.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.09.2017		Gjennomgått	4	Nei
Utslippstillatelse for 2. stk. utleiehytter	05.10.2018		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse tiltak 2017	06.10.2017		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

- Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av

Forutsetninger

eier.

- Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler som er fastsatt for medlemmene.

- Rapporten må gjennomleses i sin helhet, også av rekvirent/eier.

- Oppdraget omfatter: Tilstandsrapport for næringslokale og Leilighet A.

- Andre bygninger på eiendommen er ikke nærmere tilstandsvurdert i forbindelse med rapporten

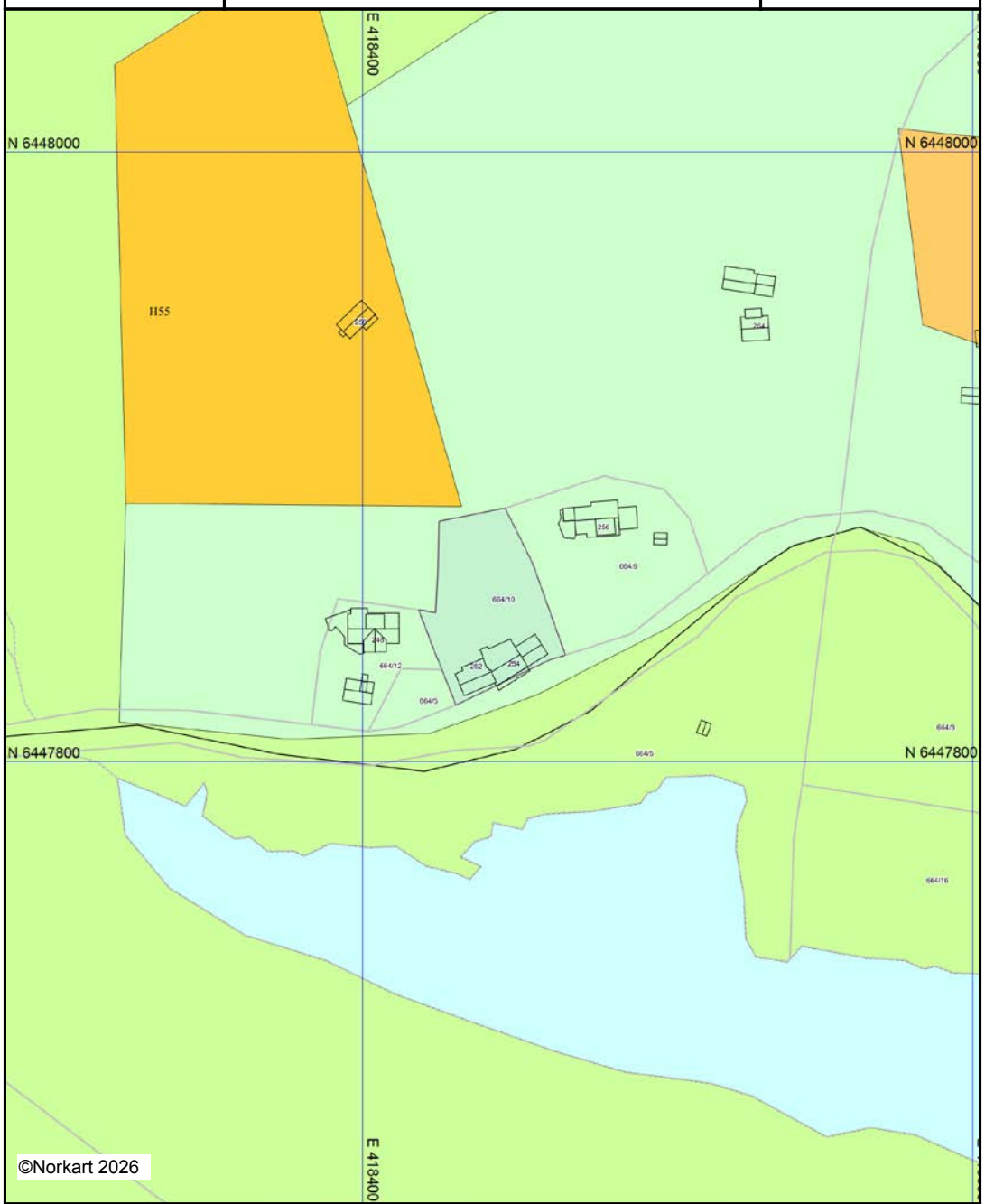
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 664/10
Adresse: Eiksåveien 252
Utskriftsdato: 20.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



ambita

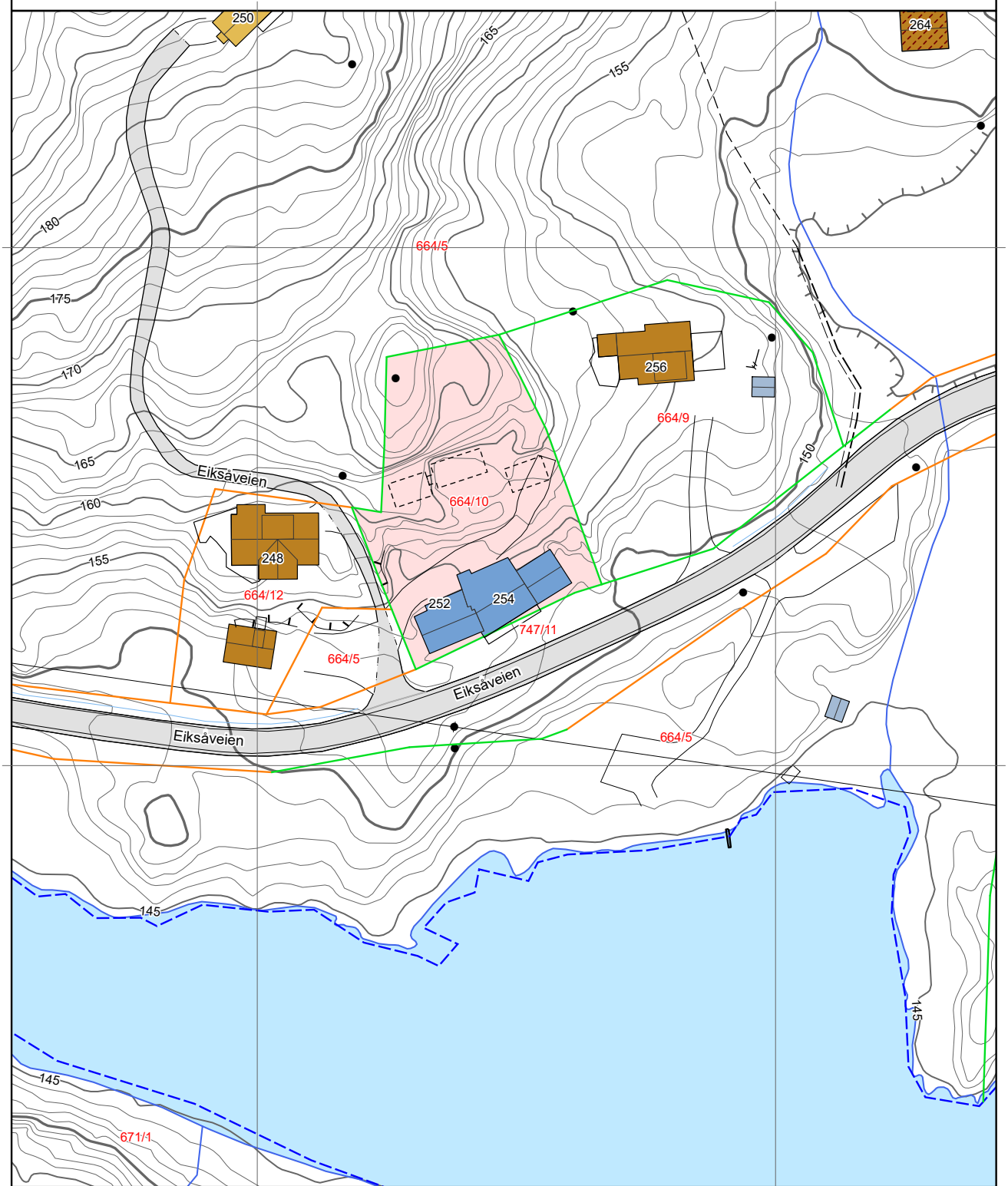
Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/664/10/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.8.2026



0 25 50 m

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

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!

Maiken Skoie
T: 906 81 815
ms@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank