

ØYSLEBØ

GAMLE DALEVEIEN 9, 4532 ØYSLEBØ

Enebolig i Øyslebø sentrum | 3 soverom | Stor tomt | Familievennlig



Prisantydning: 2 090 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til visning i Gamle Daleveien 9!

Enebolig fra ca. 1938 med en sentral og familievennlig beliggenhet i Øyslebø. Boligen har et bruksareal på 163 m² fordelt over tre plan.

Første etasje består av entré, gang, bad, stue og kjøkken. I loftsetasjen finner man en trappegang, gang, tre soverom og et toalettrom. Kjelleren er innredet som en grovkjeller med vaskerom, boder og lagringsplass. Opparbeidet tomt med terrasse, plen og epletre, samt diverse bærbusker som rips, bringebær og stikkelsbær. Dette er en bolig med potensial for videre modernisering etter egne ønsker.

Eiendommen har en flott beliggenhet i Øyslebø "sentrum" med nærbutikk kun 200 meter unna, kort avstand til skole, idrettsanlegg og fine turområder.

Adresse	Gamle Daleveien 9
Prisantydning	2 090 000,- + omk.
Omkostning	68 040,-
Totalpris	2 158 040,-
BRA-i/BRA Total	163/209 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1938
Tomt	1187 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 60 Boligkjøperforsikring
- 62 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 163 kvm
 BRA - e: 46 kvm
 BRA totalt: 209 kvm
 TBA: 48 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-i: 51 kvm. Bod/vaskekjeller, trappegang, kjellergang, 2 boder, vedbod
 1. etasje
 BRA-i: 59 kvm. Entré, gang, bad, stue, kjøkken
 BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod
 2. etasje
 BRA-i: 53 kvm. Trappegang, gang, 3 soverom, toalettrom

 TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 48 kvm Terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 37 kvm. Uthus/lager

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av trappehullet er medregnet arealet på loft. Øvrig trappehull er medregnet.

Det lille bodrommet mot framsiden i kjeller er ikke målbart pga lav takhøyde. Deler av arealet på loft er også ikke målbart. Areal som ikke er målbart er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Avvik på areal kan forekomme. Terrasse er kun enkelt oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1187 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har ufullstendige grenser. Grensene er ikke oppmålt etter dagens standard, men stammer fra skylddelingsforretning fra dato 1937 og 1960.

Kjøper må kunne forvente avvik i både areal og grensene. Eiendommen ble opprettet med skylddeling 31.10.1937 og senere endret ved skylddeling 11.05.1960. Endringen kan se ut til å gjelde et makebytte der garasjetomten skulle tilmåles 81/53. Skylddelingen 11.05.1960: Grensa får ut fra hjørne ved bnr 11 og bnr 40 og fyljer grensa mot bnr 40 4,7 m. mot vest går så rett nord 6 m. til nedsatt stein, går så 4,7 m. mot øst til grensa med bnr 11 fyljer så denne grensa tilbake til utgangspunktet. Arealet er noe usikkert da det ikke foreligger målebrev. Eiendommen er delt i to gnr og bnr.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Øyslebø, i et etablert og familievennlig boligområde. Det er kort gangavstand til de fleste servicetilbud, med ca. 200 meter til dagligvarebutikk og busstopp. Øyslebø skole (1-7 kl.) ligger ca. 800 meter unna, og ungdomsskolen ca. 1 km fra boligen. Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, samt idrettsanlegg innen ca. 900 meters avstand.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har nærhet til Øyslebø skole (1-7 kl.) og Øyslebø ungdomsskole (8-10 kl.). Nærmeste barnehage er Heddeland barnehage. Det er også kort vei til idrettsanlegg for ballspill og fotball.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Øyslebø, som ligger ca. 2 minutters gange fra eiendommen. Marnardal stasjon ligger ca. 6 minutter unna med bil.

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Eliana Bjelland Solberg

Innhold

Enebolig over tre plan som inneholder:

Kjeller: Bod/vaskekjeller, trappegang, kjellergang, 2 boder og vedbod.

1. etasje: Entré, gang, bad, stue og kjøkken.

Loftsetasje: Trappegang, gang, 3 soverom og toalettrom.

Følgende bygningsmessige arbeider er utført uten at det er søkt om tillatelse hos kommunen:

- Tilbygg i form av utvendig bod, trappegang til kjeller og takoverbygg over inngangspartiet.

- Terrasse beliggende over 50 cm fra bakken.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken følger med i handelen. Oppvaskmaskin og komfyr blir stående.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet fiber fra Telenor

Parkering

Parkering 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 gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag.

Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper

ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn og varmepumpe i stue, forøvrig elektrisk.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

E

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 090 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

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

Feier: kr. 464,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)

Vannmålerleie: kr. 277,-

Eiendomsskatt kr. 5 506,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-

Formuesverdi primær

Kr 655 749

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 622 995

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 681, bruksnummer 53 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 681, bruksnummer 75 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:

4205/681/53:

20.03.1937 - Dokumentnr: 206-1/39 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4205 GNR: 681

BNR: 11

I korte trekk: Eiendommen ble opprinnelig skilt ut fra gnr. 681, bnr. 11.

02.06.1960 - Dokumentnr: 881-1/39 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4205 GNR: 681 BNR: 75

I korte trekk: Eiendommen gnr. 681, bnr. 75 ble skilt ut fra denne eiendommen.

27.06.1960 - Dokumentnr: 996-1/39 - Sammenslått med denne matrikkelenhet
Gnr.81 bnr.74

I korte trekk: Eiendommen ble slått sammen med det som da var gnr. 81, bnr. 74.

17.09.2008 - Dokumentnr: 752311-1/200 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: KNR: 4205 GNR: 681 BNR: 40
Med flere bestemmelser

I korte trekk: Eiendommen har en tinglyst veirett som hefter på naboeiendommen gnr. 681, bnr. 40.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398393-1/200 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: KNR: 1021 GNR: 81 BNR: 53

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

I korte trekk: Eiendommens matrikkelnummer ble endret på grunn av en kommuneendring. Den var tidligere registrert som gnr. 81, bnr. 53 i kommune 1021.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har

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

Det er oppført tilbygg i form av utvendig bod, trappegang til kjeller og takoverbygg over inngangspartiet mellom 2009 og 2014 iflg. ortofoto. Det foreligger heller ikke ferdigattest for disse tiltakene, da de ikke er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig fylkesvei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, gatetun og annen veigrunn i henhold til reguleringsplanen 'Øyslebø sentrum', vedtatt 20.06.1995. Eiendommen er i 'Kommunedelplan Øyslebø', vedtatt 14.06.2010, avsatt til boligbebyggelse, vei og flomfare.

Adgang til utleie

Eiendommen er registrert som en boenhet og kan leies ut i sin helhet. Det er ikke registrert eller godkjent noen separat utleieenhet.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 090 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

52 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysning skjøte)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

53 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

68 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 143 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 158 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 040

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Meglers vederlag

Provisjon:

kr. 45 990,00 2,10 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-

Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-

Registersøk og elektronisk signering 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. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 120 120,-

Oppdragsansvarlig

Siren Skoie

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Mandal

ss@exbo.no

Tlf: 982 80 344

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

11.09.2026















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





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





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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260156	
Selger 1 navn	
Eliana Bjelland Solberg	
Gateadresse	
Gamle Daleveien 9	
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003260156

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

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

Beskrivelse

grunnvann siger opp ved flom og store nedbørmengder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

garasjetak, gamle blikkplater

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

skjeve gulv

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

vært maur i bunnstokk på en vegg , den er byttet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

holder på å bytte ut hele el anlegget, kommer ferdigstillingsrapport. derfor nei på neste punkt

Arbeid utført av

Odin as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

holder på å bytte hele el-anlegget

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

Beskrivelse

byttet en vegg på dugnad, etterisolert, ny kledning og vinduer

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

terrasse med bod, fasade, se tidligere punkt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

flomsone

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tilstandsvurdering av takstmann

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

privat avtale med nabo ang deres veranda nær tomtgrense

Document reference: 1003260156

nytt vindu til kvistrom er kjøpt inn uthus må utbedres

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eliana B Solberg	5c0764dd19fae20ce89e4 0461cad09c9d458bba0	10.09.2026 05:45:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260156

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Daleveien 9, 4532 ØYSLEBØ



LINDESNES kommune



gnr. 681, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 21434-1220

Eiendomsverdi ref nr: RY6081

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarett. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra omkring 1938 med tilhørende frittliggende uthus/lager på nabotomt, sentralt beliggende i Øyslebø. Eiendommen ligger nær fine tuområder, skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport.

Boligen fremstår samlet sett i grei stand ut fra alder og byggemåte, men har behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid. Flere vinduer og dører er skiftet i perioden 2008–2026. I 2026 ble én av fasadene etterisolert og kledd med ny kledning. Ny varmepumpe ble installert i 2025, mens kjøkken og bad ble modernisert omkring 2009.

Innvendige overflater har hovedsakelig normal bruks- og aldersslitasje, med enkelte merker og mangelfulle avslutninger.

Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men har avvik ved fall og tettesjikt. Renovering må påregnes dersom rommet skal oppgraderes til dagens standard. Kjelleren er en enkel grovkjeller med vaskekjeller og boder. Det er registrert fukt, men ved fortsatt bruk som grovkjeller kan større tiltak vurderes ut fra behov og ønsket standard. Dersom det ønskes en varig tørr kjeller, må oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring påregnes.

Terrenget er hovedsakelig flatt og faller stedvis inn mot boligen. Eiendommen ligger også i et område som kan være utsatt for flom. Nærliggende fjell og eksisterende konstruksjoner rundt boligen kan gjøre eventuelle dreneringsarbeider omfattende.

Taket antas fornyet omkring 2009–2011 og har behov for normalt vedlikehold og kontroll av enkelte overganger. På loftet er det registrert kondens, fuktskjolder og andre avvik. Kun en mindre del av loftet var tilgjengelig for kontroll. Nærmere undersøkelser anbefales, og enkelte utbedringer må påregnes.

Yttervegger, vinduer, dører og terrasse har varierende alder og tilstand. Det er registrert enkelte råteskader, mangelfulle avslutninger og vedlikeholdsbehov. Noen eldre vinduer og dører må repareres eller skiftes. Utvendig bod og takoverbygg ved kjellernedgangen har også behov for utbedringer.

Det har vært brann i det elektriske anlegget i 2026. Anlegget er under rehabilitering, men arbeidene var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet. Ferdigstillelse og dokumentasjon fra registrert elektrovirksomhet må påregnes.

Det frittliggende uthuset/lageret er ikke tilstandsvurdert. Det bemerkes likevel at bygningen er enkelt oppført og har synlige tegn til slitasje og vedlikeholdsbehov. Omfattende renovering eller betydelig oppgradering må påregnes.

Samlet sett fremstår dette som en eldre bolig med gode muligheter for videre modernisering etter egne ønsker og behov. Bad og kjeller fungerer med dagens bruk, og større oppgraderinger kan planlegges i takt med ønsket standard. Ferdigstillelse av det elektriske anlegget samt enkelte utvendige og fuktrelaterte tiltak bør prioriteres.

Interessenter anbefales å lese rapporten grundig og gjerne ha med bygningskyndig på visning.

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål til rapporten.

Lykke til på visning!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Grunnet boligens alder foreligger det ingen tegninger eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er oppført tilbygg i form av utvendig bod, trappegang kjeller og takoverbygg over inngangspartiet mellom 2009 og 2014. Tiltakene skulle vært omsøkt. Terrassen er og beliggende over 50cm fra bakken, er også oppført i denne perioden og skulle også vært omsøkt.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Uthus/lager

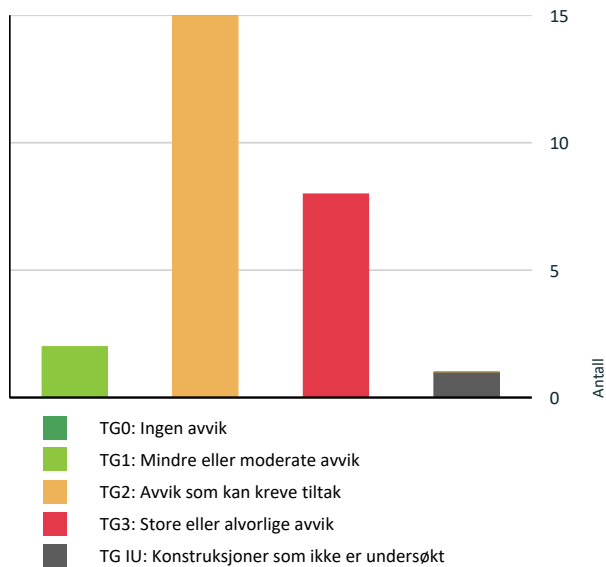
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på bygningen.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

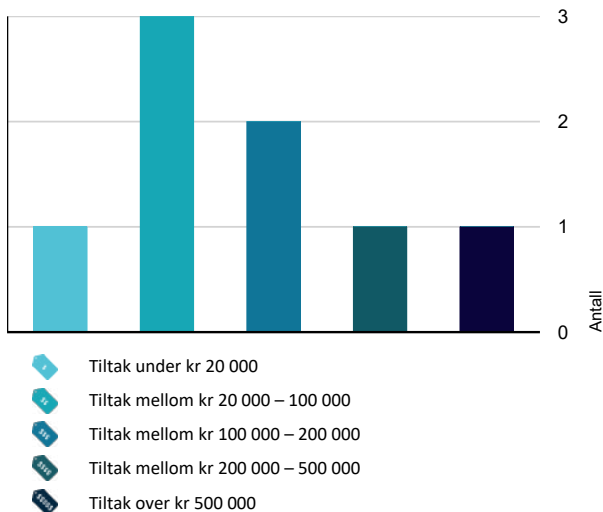
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det regnet under befaringen. Fuktmåling av utvendig trekledning ble derfor ikke utført, da måleresultatene ikke ville gitt et representativt bilde av konstruksjonens fukttinnhold.

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Det var en del utstyr i de innvendige rommene, men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendig bod og trappenedgang kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Rom under terreng (kjeller)	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring, drenering og terreng	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Toalettrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 1U	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
!	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv/vegger/tak	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
!	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Bod/vaskekjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Rekkverket på terrassen og trappen er for lave i forhold til dagens krav
- ! Det er ikke montert rekkverk på trappen til terrassen og det er over 50cm fra bakken.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Kjellertrappen er bratt og mangler håndløper. Rekkverket er lavt, og det er store åpninger mellom spilene og mellom trinnene. Loftstrappen har også lavt rekkverk, store åpninger mellom spilene og mangelfull håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.
- ! Deler av det elektriske anlegget er fortsatt uferdig, og det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider.
- ! Det er montert XPS-isolasjon/isoporen direkte på deler av murveggene i kjelleren. XPS er brennbart og kan ved brann bidra til rask brann- og røykutvikling.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger av tidligere prospekt.

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det er foretatt større utbedringer på elektroarbeider. Ut fra eier er alt av anlegget nytt men det mangler slutføringer stedvis. Fasaden/Gavl mot sørsiden har fått ny kledning og vinduer. Fasaden ble også etterisolert.
2025	Modernisering	Varmepumpe installert. i 2025/26 er der også montert ett par vinduer.
2009	Modernisering	I perioden 09/10 ble badet og kjøkkenet modernisert ut fra eiers opplysninger. Deler av innvendige overflater ble da også i denne perioden modernisert. Ytterdøren ble skiftet i 2008 samt terrassedøren i 2009. Ut fra tegninger og kommunale opplysninger ble det i denne tiden anlagt større terrasse, utvendig bod, takoverbygg over inngangspartiet samt takstein er skiftet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med papptekking på bordtak som undertak. Taket er besikttet fra bakken, fra gardintrapp gjennom luke på øverst loft og fra takfoten ved bruk av stige. Vurderingen er i tillegg basert på tilgjengelige bilder.

Alder på taktekkningen er ikke dokumentert. Ut fra taksteinens utseende, utførelse, tilgjengelige bilder og opplysninger om øvrige arbeider på eiendommen vurderes taket skjønnsmessig å være tekket om omkring 2009–2011. Angitt alder er kun et anslag og kan avvike fra faktisk utførelsestidspunkt.

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

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger: Bilde dokumentasjon fra tidligere salg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe mose på taksteinene. Enkelte overganger ved kvist har en mindre robust utførelse, med økt risiko for vanninntrengning. Taket er kun delvis tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil eller avvik kan derfor forekomme.
- Taktekkingen antas å være fra perioden 2009–2011, men alder er ikke dokumentert. TG2 er gitt på bakgrunn av registrerte utførelses- og vedlikeholdsavvik, ikke alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes skånsomt, og taktekkingen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Overganger og beslag ved kvisten bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er hovedsakelig utført i plast og er av varierende alder. Takrennene på forsiden ble skiftet i forbindelse med omlegging av taket, mens takrennen på baksiden og enkelte øvrige renner er eldre. Del av nedløp er av nyere dato. Popen er helbeslått. Alder er ukjent men nyere deler anslås fra samme perioden som ny tekking i perioden 2009-2011.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert betydelige mengder smuss og organisk materiale i takrennene. Det er registrert lekkasje fra enkelte skjøter. Noen nedløp mangler tilfredsstillende utkast eller videre bortledning av takvann.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Takrennene må renses for å sikre tilfredsstillende avrenning. Skjøter og innfestinger bør samtidig kontrolleres og utbedres. Nedløp bør forlenges eller utstyres med utkast, slik at takvann ledes bort fra grunnmur og fundamenter. Jevnlig rensing og vedlikehold må påregnes. Takrennen på baksiden og de eldre nedløpene må påregnes skiftet på sikt.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Sikker og tilfredsstillende adkomst til pipen må etableres i samråd med feiervesenet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Loftet er kun besiktiget fra gardintrapp gjennom loftsluke, og store deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelig for kontroll. Takkonstruksjonen består av eldre sperrer, bukker og åser, med bordtak og pappteiking som undertak. Selve utvendig takteking vurderes skjønnsmessig å være fornyet omkring 2009–2011. Isolering av eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert større skjevheter i den eldre takkonstruksjonen. Fra loftsluken ble det observert betydelig kondens, fuktskjolder og hvitt sopp-/mugglignende belegg på synlige deler av undertaket. Isolasjonen ligger stedvis tett mot undertaket og reduserer luftingen. Det er også registrert spor etter morr/borebille i eldre trevirke. Det er ikke mulig å fastslå om insektangrepet er aktivt.

Kun en begrenset del av loftet er besiktiget. Det kan derfor foreligge ytterligere fukt-, sopp- og insektskader i utilgjengelige deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Loftet må gjøres tilgjengelig og undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Årsaken til kondens og fuktpåvirkning må avklares. Lufting, isolasjon og lufttetting mot oppvarmede rom må kontrolleres og utbedres. Områder med sopp-/mugglignende belegg må undersøkes og saneres, og skadet eller svekket trevirke må skiftes. Spor etter borebille bør undersøkes av skadedyrkundig for å avklare eventuell aktivitet og skadeomfang.

Kostnadsestimatet omfatter nærmere undersøkelser og forventede, mindre tiltak knyttet til lufting, isolasjon og synlig fukt-/soppvekst. Ettersom store deler av loftet ikke var tilgjengelig for kontroll, kan det foreligge ytterligere skader. Kostnader til eventuell omfattende sanering, utskifting eller forsterkning av takkonstruksjonen er ikke inkludert og kan medføre et vesentlig høyere kostnadsnivå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av eldre trekonstruksjoner fra opprinnelig byggeår. Kledningen er av varierende alder og utførelse. Eldre vegger antas å ha begrenset isolasjon og manglende/enkel vindtetting, trolig med forhudningspapp. Fasaden/gavl mot sør er skiftet i 2026 og utført med asfaltplater som vindtetting samt musesperre. Ble også etterisolert.

Bygningen har skjevheter i veggkonstruksjonene som i hovedsak vurderes å ha sammenheng med alder og opprinnelig byggemåte.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på eldre deler.
- Det er på eldre deler påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Baksiden er det åpninger for lufting uten insektnett/flueneetting. Takutstikkene mangler også insektnett i åpninger ved takutstikkene mot nord/sør. Framsiden uten lufting i langsgående gesimser.
- Det er registrert råteskader og spor av morr/borebille ved bunnstokk mot nord. Bunnstokken er også stedvis åpen og ubeskyttet her. Eier opplyser og om tidligere angrep av maur i vegg som er skiftet. Ytterligere råte i bunnstokk, kledning og bakenforliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.
- Kledning/vindskier/gesimsbord har stedvis slitasje, avflassing og øvrig skader. Nyere kledningsbord er ubehandlet. Nedre avslutning av kledningen på ny del er kort og enkelt utført, noe som gir redusert beskyttelse av bakenforliggende konstruksjoner. Det er også registrert åpninger og mangelfulle avslutninger ved enkelte hjørner.
- Et tidligere vindu mot sør/baksiden er blendet fra innsiden ved loftet, men utvendig avslutning er ikke tilfredsstillende utført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Kledningen må gjennomgås i sin helhet. Råteskader må utbedres. Skadet trevirke må skiftes, og bunnstokken må beskyttes med korrekt vindtetting, kledning og nødvendige beslag.
- Lufting bør forbedres i nedre del og øvre del hvor dette mangler. Det må også etableres insektnett og musesperre der dette mangler. Åpninger ved hjørner og øvrige mangelfulle avslutninger må tettes på en fagmessig måte.
- Slitt og skadet kledning må repareres eller skiftes. Ubehandlet kledning og vindskier må overflatebehandles. Nedre avslutning av kledningen bør forbedres for å beskytte bunnstokk og veggkonstruksjon mot nedbør. Det blendede vinduet mot sør bør fjernes eller tettes utvendig med tilfredsstillende vindtetting, isolasjon og kledning.
- For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. På grunn av bygningens alder og registrerte råteskader kan det foreligge ytterligere skader i reisverk, særlig ved bunnstokk, vinduer og dører. Omfanget kan først avklares ved åpning av konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder lokale utbedringer av registrerte råteskader, bunnstokk, kledning og mangelfulle avslutninger. Full utskifting eller rehabilitering av fasadene er ikke inkludert. Ytterligere kostnader kan påløpe dersom det avdekkes skjulte skader ved åpning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Vinduer og Dører

Beskrivelse

Boligen har vinduer og ytterdører av varierende alder og utførelse. Kjellervinduene er eldre og utført som enkle glass i trekonstruksjoner. Dørene til kjellertrappegangen er enkle labankdører. Øvrige eldre vinduer er fra omkring 1981 med enkle/isolerglass, mens enkelte vinduer er skiftet i senere tid. Ett soveromsvindu antas å være fra omkring 2015 med isoler og enkelt glass. Nyere vinduer fra 2025/2026 har 3-lags glass og fremstår i god stand. Ytterdør er fra ca. 2008 og terrassedør fra ca. 2009.

Vurdering av avvik:

- Eldre vinduer og dører har betydelig alders- og bruksslitasje. Enkelte vinduer og dører tar i karm, og stedvis er vinduer skjeve. Det er registrert avflassing og kondensmerker på enkelte vinduer. Kjellerdøren i selve nedre del har slitasje og tar imot, øvre del gliper og gnagere kan trenge inn i boligen. Kjellervinduene er lite tette og har knuste glass i enkelte vinduer
- Pakningen i ytterdøren er defekt, og terrassedøren tar imot karm. Det mangler tilfredsstillende beslag under terrassedøren, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning. Dørene er ellers funnet i grei forfatning.
- Ett soveromsvindu er blendet fra innsiden. Vinduet på toalettrommet mangler ferdige innvendige foringer. Vinduet i kvisten har tegn til fuktpåvirkning og må påregnes skiftet. Eier har dette kjøpt inn.

Konsekvens/tiltak

• Kvistvinduet og kjellervinduer med knuste glass må skiftes eller repareres. Bedre tetting rundt kjellervinduene må utføres, og det må etableres tilfredsstillende beslag under terrassedøren.

- Vinduer og dører må justeres, overflatebehandles og vedlikeholdes. Defekte pakninger må skiftes, kjellerdørene bør utbedres og manglende foringer ved toalettvinduet må ferdigstilles. Utskifting av flere eldre vinduer og dører må påregnes over tid.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting eller reparasjon av vinduer med påviste skader samt lokale utbedringer, tetting, justering og beslag. Full utskifting av alle eldre vinduer og dører er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassene og trapp er utført i impregneret trevirke. Alder er ikke dokumentert, men anslås ut fra tilgjengelige bilder og utførelse til perioden 2009–2011. Ved inngangspartiet er det etablert støpt trapp med rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte slitte terrassebord, mindre skjevheter i terrassekonstruksjonen samt normal alders- og værslitasje. Rekkverkene har også noe slitasje og behov for vedlikehold.
- Rekkverket på terrassen og trappen er for lave i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på trappen til terrassen og det er over 50cm fra bakken.

Konsekvens/tiltak

- Slitte terrassebord bør skiftes, og skjevheter samt rekkverkernes stabilitet og innfesting bør kontrolleres og utbedres ved behov. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes som normalt vedlikehold.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men dette anbefales for bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres på trappen til terrassen for å lukke avviket.

TG 3 Utvendig bod og trappenedgang kjeller

Beskrivelse

Utvendig bod og takoverbygg ved kjellernedgangen er enkelt oppført i trekonstruksjoner. Alder er ikke dokumentert, men konstruksjonene antas å være oppført i perioden 2009–2011.

Boden har stubbegulv, er enkelt isolert og har plasttak med OSB-plater som undertak.

Takoverbygget til kjelleren i lik stil som bolig med takstein.

Bygningene er kun enkelt visuelt besiktiget og ikke fullstendig tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler vindskier, takrenner og nedløp samt tilfredsstillende slutføring av tak og kledning. Det er registrert fuktpåvirkning i OSB-plater i undertaket på boden. Kledningen til boden har stedvis råteskader og mangelfulle avslutninger i nedre del. Døren til boden og svulmet som følge av fuktpåvirkning og har redusert funksjon.
- Taket over boden har mangelfull utførelse og vurderes å måtte skiftes for å sikre tilfredsstillende tetthet og ivareta bodens videre bruk. Det kan foreligge ytterligere fukt- og råteskader i stubbegulvet og øvrige skjulte trekonstruksjoner som må utbedres før ferdigstilling av boden.

Konsekvens/tiltak

- Taket over boden bør skiftes. Overganger, innfestinger og tilslutninger mot tilstøtende konstruksjoner må kontrolleres og utføres med tilfredsstillende tetthet. Det må monteres vindskier, beslag, takrenner og nedløp med forsvarlig bortledning av takvann. Fuktpåvirkede OSB-plater, råteskadet kledning og øvrige skadde materialer må skiftes. Døren må skiftes, og manglende innvendig og utvendig slutføring må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv/vegger/tak

Beskrivelse

Belegg, gulvbord, teppe og laminatgulv på gulvene. Panel/panelplater og malte/tapetserte vegger. Panel, takess og malte tak. Takhøyden er ca. 2,33m i 1 etasjen. Loftsetasjen ca. 2,29m.

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand med vanlig bruks- og aldersslitasje. Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte mindre overflateutbedringer over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk på flere deler av gulvene.
- Det er registrert enkelte merker og normal bruksslitasje på innvendige overflater. Gulvbordene på loftet har stedvis skidd fra hverandre i skjøtene, og enkelte overflater har mangelfulle avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Knirk vurderes hovedsakelig som et bruksmessig forhold. Utbedring kan vurderes dersom dette oppleves sjenerende.
- Normalt overflatevedlikehold og lokale utbedringer må påregnes. Gulvbordene på loftet bør justeres eller legges på nytt, og manglende avslutninger bør ferdigstilles.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Det er foretatt punktvis målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell over 30 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG2 er gitt dagens krav for planhet.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om radonsperre eller utførte radonmålinger. Boligen er oppført før radonsperre var aktuelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eldre pusset teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn er installert i stuen. Det opplyses at pipen ble kontrollert av feiervesenet for noen år siden, og at det da ble påpekt begynnende sprekkdannelser i innvendige fuger.

Vurdering av avvik:

- Pipen har høy alder og er utført uten dokumentert innerrør. Det er tidligere påpekt begynnende sprekker i innvendige fuger. Mursteinspiper uten innerrør er risikoutsatte ved sprekkdannelser og utettheter, og alle tilgjengelige sider bør være synlige for kontroll. Det registreres også sprekk i en av vedovnens ildstein som reduserer beskyttelsen av selve ovnskonstruksjonen. Feieluken i kjelleren er plassert for nær en tilstøtende vegg uten nødvendig ubrennbar beskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Pipe og ildsted bør kontrolleres av lokalt feier-/brannvesen eller annet ved fagkyndig, for å avklare pipens tetthet og behovet for rehabilitering eller montering av innerrør. Den sprukne ildsteinen i vedovnen bør skiftes før videre omfattende bruk. Det bør monteres ubrennbar plate på veggen ved feieluken. Pipen må kontrolleres jevnlig for utvikling av sprekker og andre avvik.



Rom under terreng (kjeller)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Takhøyde i kjeller er fra ca. 1,86 til litt i overkant av 1,90m.

Kjelleren ligger i hovedsak under terreng og er utført som grovkjeller med boder og vaskekjeller. Vaskekjelleren er i daglig bruk. Gulvene er av betong, og grunnmurene fremstår utført med betongblokker eller tilsvarende murkonstruksjon. Det er ikke etablert innkledde vegger mot terreng. Enkelte steder er det montert XPS-isolasjon direkte på murveggene. Isolasjonen står utildekket.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering eller utvendig fuksikring. Ut fra bygningens alder og registrerte fuktforhold antas løsningene å mangle eller ha begrenset funksjon. Det opplyses at det tidvis forekommer fukt, og målinger viste forhøyede fuktverdier. I vaskekjelleren er det laget hull i betonggulvet for bortledning av vann til grunnen. Fuktinnsig og høy luftfuktighet må påregnes. Det registreres også spor av gnagere, insekter som morm/borebille og maur.

Konsekvens/tiltak

- Behovet for tiltak avhenger av ønsket bruk av kjelleren. Ved fortsatt bruk som enkel grovkjeller kan forholdene følges opp med bedre ventilasjon og jevnlig kontroll og eventuell anlegging av avfukter. Dersom det ønskes en varig tørr kjeller, må ny drenering, utvendig fuksikring og tiltak mot grunnen påregnes. Hullet i betonggulvet bør undersøkes og utbedres med en egnet dreneringsløsning.

Kostnadsestimatet gjelder lokale fukt- og ventilasjonstiltak samt tiltak mot gnagere og insekter. Omfattende dreneringsarbeider eller oppgradering til en helt tørr kjeller er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er en enkel åpen tretrapp fra byggeår.
Innvendig trapp til loftet er en lukket tretrapp fra byggeår med teppe i trinn.

Innvendige trapper fremstår generelt i normal stand ut fra alder og byggemåte.

Vurdering av avvik:

- Kjellertrappen er bratt og mangler håndløper. Rekkverket er lavt, og det er store åpninger mellom spilene og mellom trinnene. Loftstrappen har også lavt rekkverk, store åpninger mellom spilene og mangelfull håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres tilfredsstillende håndløpere, og rekkverkene bør forhøyes og sikres med mindre åpninger. Åpningene mellom trinnene i kjellertrappen bør reduseres. Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå, men tiltak anbefales for bedre personsikkerhet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig 3-speils eldre innerdører. Enkel plassbygget dør til trapp kjeller.

Vurdering av avvik:

- Innerdørene tar stedvis i mot karm og har merker/slitasje etter bruk. Dør til trapp kjeller kunne ikke låses på befaring.

Konsekvens/tiltak

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



Bod/vaskekjeller

Beskrivelse

Rommet er en enkel vaskekjeller med mur- og betongoverflater fra byggeår og vurderes ikke fullt ut som våtrom. Det er ikke opplyst om eller registrert sluk i rommet. Manglende sluk, tettesjikt og lekkasjesikring gir avvik og risiko for følgeskader, men det er ikke nødvendigvis alvorlig funksjonssvikt så lenge rommet brukes som grovkjeller og vanninstallasjonene fungerer.

Vurdering av avvik:

- Kjelleren har generell fuktbelastning. Rommet har ikke tettesjikt eller sluk. Ved lekkasje fra varmtvannsbereder, vaskemaskin eller øvrige vanninstallasjoner kan vann trenge inn i konstruksjonene eller spre seg til andre deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjonene. Ved videre bruk som vaskerom bør det vurderes å etablere sluk og en fuktsikker gulvløsning. Rommet bør ventileres godt, og fuktforholdene fra kjelleren må holdes under oppsyn. Se også punkt rom under terreng for mer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD



Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst modernisert omkring 2009–2010. Rommet har gulvbelegg, baderomsplater og malte murvegger samt panel i himlingen. Badet er innredet med dusjkabinett, klosett, servant med innredning og varmeovn. Det er elektrisk avtrekksvifte, men begrenset tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til fall og tettesjikt. Gulvet er tilnærmet flatt, og det er registrert utette gjennomføringer i gulvbelegget ved vann- og avløpsrør. Det er ikke godkjent tettesjikt på veggene i våtsonen, og døren er plassert nær våtsonen. Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men vil være utsatt for lekkasjer og følgeskader ved eventuell svikt i kabinettet eller øvrige vanninstallasjoner. Rørgjennomføringene var synlige fra kjelleren og fremstod tørre ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men på grunn av registrerte avvik må en totalrenovering påregnes etter dagens krav. Kostnadsestimatet gjelder full renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken som er modernisert i 2009/10 med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kitchenboard anlagt mellom over/underskap bak komfyr.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon/automatisk vannstopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Gulvet har laminat, som er fuktømfintlig og kan skades ved lekkasje eller større vannsøl. Overflater har også stedvis noe slitasje samt man bør gå over å justere/feste fronter/deksler.

Konsekvens/tiltak

- Vannstopper anbefales anlagt for god vannsikkerhet. Justeringer og overflatebehandling bør påregnes.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over koketoppen. Ingen avvik på befaring.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TOALETTRUM

LOFTSETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rommet har parkett på gulv med panelte vegg/tak overflater. Innredet med vask og klosett. Kitchenboard bak vask. Rommet har ingen form for ventilering.

Overflater er funnet med normal slitasje og virker av noe nyere dato. Mindre slutføringer mangler.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- WC-rommet har parkettgulv, som er fuktømfintlig, og det er ikke registrert lekkasjestopper eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring ved vanninstallasjonene. Servanten har også krakeleringer i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft for å oppnå bedre og mer stabil luftsirkulasjon.
- Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannskade. Krakeleringene i servanten bør holdes under oppsyn, og servanten må påregnes skiftet dersom sprekkene utvikler seg eller påvirker tetthet og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberrør av eldre dato samt stedvis noen plast rør uten varerør. Vannmåler og stoppekran plassert i bod/vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler også varerør på plast rørene som kan være utsatt for skader.
- Vannrørene i kjelleren kan være utsatt for frost i kalde perioder på grunn av mangelfull tetthet og trekk fra kjellervinduene.

Konsekvens/tiltak

- Eldre rør har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Kjellervinduene bør tettes og isoleres bedre. Kjelleren må holdes tilstrekkelig oppvarmet, og utsatte vannrør bør frostsikres for å redusere risikoen for frost og vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsledninger er utført med eldre plastrør. På grunn av bygningens alder må det påregnes at deler av avløpsanlegget kan være utført med eldre støpejernsrør. Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for kontroll, og materialtype og tilstand er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bo deg inn og vurder forholdet da boligen er mindre isolert enn dagens std. For å lukke avviket må ventilering installeres i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2025 etablert.

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

Det står igjen en eldre utedel til en tidligere varmepumpe som ikke er fjernet. Eier opplyser at denne er defekt og ikke i bruk.

Den defekte utedelen og eventuelle tilhørende rør- og kabelinstallasjoner bør demonteres og fjernes av kvalifisert fagperson. Gjennomføringer i ytterveggen bør samtidig tettes på en fagmessig måte.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bereder fra 2004 som er plassert i vaskekjelleren på 198 liter.

Årstell: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Berederen er også plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstopppventil.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere automatisk vannstopper ved bereder og øvrig røropplegg grunnet manglende tettesjikt/sluk. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig i fremtiden.



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 opplyses at det oppstod brann i det elektriske anlegget i 2026. Anlegget er under full rehabilitering, men arbeidene er ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Deler av det elektriske anlegget er fortsatt uferdig, og det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes kostnader til ferdigstilling og eventuell utbedring/gjennomgang av det elektriske anlegget. Alt arbeid må utføres og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet. Fullstendig samsvarserklæring og sluttkontroll bør foreligge.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig fra 1938.

Vurdering av avvik:

- Det er montert XPS-isolasjon/isoporen direkte på deler av murveggene i kjelleren. XPS er brennbar og kan ved brann bidra til rask brann- og røykutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Den synlige XPS-isolasjonen må fjernes eller kles inn med en dokumentert brannteknisk tilfredsstillende løsning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen har byggegrunn av løsmasser ut fra kartdata.



Fuktsikring, drenering og terreng

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring. Ut fra bygningens alder og fuktproblematikk innvendig antas det at drenering

Tilstandsrapport

mangler eller har begrenset funksjon.

Eiendommen ligger innenfor et område med registrert flomfare i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Terrenget er hovedsakelig flatt og faller stedvis mot bygningen. Nærliggende fjell på baksiden begrenser naturlig avrenning og gir økt belastning fra overflatevann mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Det er opplyst om at det kan komme inn noe fukt samt det er og registrert fuktutslag i kjelleren. Kjelleren kan derfor ikke forventes å være tørr med dagens løsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved fortsatt bruk som grovkjeller må stedvis fuktpåvirkning påregnes. Dersom det ønskes en tørr kjeller, må etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring påregnes. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Bruken av kjeller vil være avgjørende, vurder ditt behov.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av drenering og utvendig fuktsikring samt nødvendig demontering og gjenoppføring av terrasser, boder, trapper og andre konstruksjoner som berøres av arbeidene. Nærliggende fjell, vanskelig tilgjengelighet og eiendommens beliggenhet i et flomutsatt område kan gjøre tiltakene omfattende. Kostnadsanslaget er derfor satt høyt. For konkret prissetting må det innhentes tilbud fra godkjente og kvalifiserte firmaer.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med betong/betongblokker som grunnmur. Betongblokker utenpåliggende fleste steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

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

Terrenghforhold

Beskrivelse

Terrenget er forholdsvis flatt inn mot boligen, og det er nærliggende fjell.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse. Dette kan påvirke bruken av kjelleren og føre til fuktbelastning eller skader på bygningen. Forhold bør vurderes nærmere og hensyntas ved fremtidige tiltak.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for kontroll. Materialtype, alder og utførelse er ikke dokumentert. På grunn av bygningens alder kan det ikke utelukkes at deler av anlegget består av eldre rør.

Vurdering av avvik:

- Manglende opplysninger om alder, materiale og utførelse medfører usikkerhet knyttet til ledningenes tilstand og gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert eller opplyst om funksjonsproblemer. Ved tegn til lekkasje, dårlig avrenning eller gjentatte tilstoppinger anbefales nærmere undersøkelser. Utskifting av stikkledningene bør vurderes i forbindelse med fremtidige arbeider med drenering, våtrom eller øvrige utvendige anlegg.

Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen. Skulle oljetank foreligge må denne påregnes sanert.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på terrassen og trappen er for lave i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på trappen til terrassen og det er over 50cm fra bakken.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Kjellertrappen er bratt og mangler håndløper. Rekkverket er lavt, og det er store åpninger mellom spilene og mellom trinnene. Loftstrappen har også lavt rekkverk, store åpninger mellom spilene og mangelfull håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.
- Deler av det elektriske anlegget er fortsatt uferdig, og det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider.
- Det er montert XPS-isolasjon/isoporen direkte på deler av murveggene i kjelleren. XPS er brennbar og kan ved brann bidra til rask brann- og røykutvikling.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Sikker og tilfredsstillende adkomst til pipen må etableres i samråd med feiervesenet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men dette anbefales for bedre sikkerhet.
- Rekkverk må monteres på trappen til terrassen for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør monteres tilfredsstillende håndløpere, og rekkverkene bør forhøyes og sikres med mindre åpninger. Åpningene mellom trinnene i kjellertrappen bør reduseres. Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå, men tiltak anbefales for bedre personsikkerhet.
- Det må påregnes kostnader til ferdigstilling og eventuell utbedring/gjennomgang av det elektriske anlegget. Alt arbeid må utføres og dokumenteres av registrert elektrovirksomhet. Fullstendig samsvarserklæring og sluttkontroll bør foreligge.
- Den synlige XPS-isolasjonen må fjernes eller kles inn med en dokumentert brannteknisk tilfredsstillende løsning.
- Bygningens beliggenhet kan medføre risiko for flom eller oversvømmelse. Dette kan påvirke bruken av kjelleren og føre til fuktbelastning eller skader på bygningen. Forhold bør vurderes nærmere og hensyntas ved fremtidige tiltak.

Bygninger på eiendommen

Uthus/lager



Anvendelse

Byggeår

1939

Kommentar

Byggeåret er ukjent men er vurdert ut ifra boligens alder og overflater.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygningen blir kun enkelt beskrevet og er ikke tilstandsvurdert.

Enkelt oppført bygning i trekonstruksjon. Bygningen bærer preg av elde og slitasje.

Bygningen vil trenge større vedlikehold eller eventuelt føres opp på ny grunnet stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

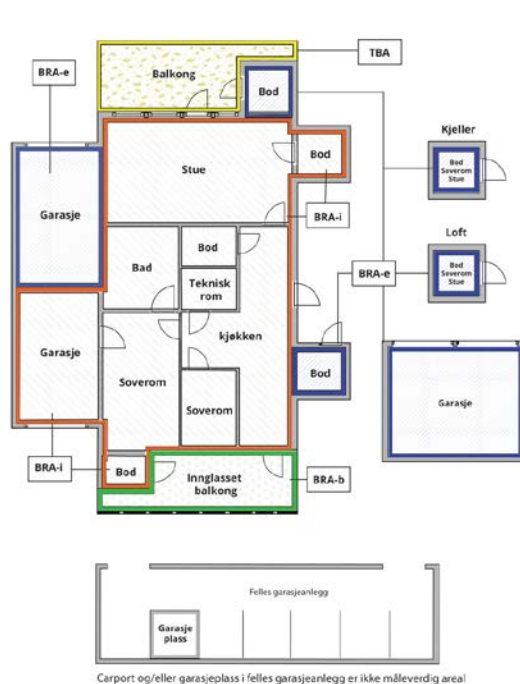
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	51			51		5	56
1 Etasje	59	9		68	48		68
Loftsetasje	53			53		3	56
SUM	163	9			48	8	180
SUM BRA	172						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/vaskekjeller, trappegang, kjellergang, 2 boder, vedbod		
1 Etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken	Utvendig bod	
Loftsetasje	Trappegang, gang, 3 soverom, toalettrom		

Kommentar

Deler av trappehullet er medregnet arealet på loft. Øvrig trappehull er medregnet.

Det lille bodrommet mot framsiden i kjeller er ikke målbart pga lav takhøyde. Deler av arealet på loft er også ikke målbart. Areal som ikke er målbart er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Avvik på areal kan forekomme. Terrasse er kun enkelt oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Grunnet boligens alder foreligger det ingen tegninger eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er oppført tilbygg i form av utvendig bod, trappegang kjeller og takoverbygg over inngangspartiet mellom 2009 og 2014. Tiltakene skulle vært omsøkt. Terrassen er og beliggende over 50cm fra bakken, er også oppført i denne perioden og skulle også vært omsøkt.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringsstidspunktet. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se moderniseringer utført.

Uthus/lager

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Uthus/lager		37		37	
SUM		37			

SUM BRA 37

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Uthus/lager		Uthus/lager	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på bygningen.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringsstidspunktet. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Kristian Torland	Takstingeniør
	Eliana Bjelland Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	681	53		0	1187 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Daleveien 9

Hjemmelshaver

Solberg Eliana Bjelland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra rundt 1938 med frittliggende uthus/lager, beliggende i sentrum av Øyslebø. Eiendommen ligger nær fine turområder, skole, barnehage, dagligvarebutikk, kollektivtransport .

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, gatetun og annen veigrunn.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, terrasse, bedd, prydbusker, utvendig bod og frittstående uthus/lager.

Tinglyste/andre forhold

Undertegnede har ikke satt seg inn i tinglyste forhold/heftelser på eiendommen.
Uthuset/lageret er beliggende på annet Gnr/Bnr. Forhør deg med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Nr. 1683 A.
PANTEN
DEM & STEN
1-31

Avskrift
Godkjent til innføring i panteboken
Avskrift av dagbok nr. 206 1937.
Mandal sorenskriverembete 20/3

Skylddelingsforretning

I henhold til Lov om småbruk- og boliglån m. v. av 23. juli 1916.

Ar 1936 den 31 oktober avholdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg
skylddelingsforretning over gården *Opseth*
g.nr. 81 br.nr. 11 av skyld mark 2.94 i *Opseth*
herred tilhørende *Stigbjørn Olsen Opseth*
i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til *Ole Larsen Nord*

Av utvalgets medlemmer har følgende avlagt ed som skjønnsmenn

*Mt. Nilsen, Erik Opseth's avlagt ed. Bente
Røgevik har ikke avlagt sådan ed, men er i
til at avlegge sådan ed*

Ved forretningen møtte: 1)

*Kjøper og selger samt underskrevne medlemmer
av nevnden. Nevnden finder ikke grund til
at indkalde naboer, da lingen med naboer
er greidt op skiel.*

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. *Mt. Nilsen*

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse: 2)

*Skal syd begrensningen parallelt av opsettet linge med br. no 40
og et lite hjørne som bort lene av hovedbuket til loppstøyen
for Stander og kompani. Skal øst begrensningen av litten
Mandal skov. Skuden linge gaar fra den nedsatte ved skoven
og gjennom midsat den til en krog i fjellet og videre til en ny krog
lenger oppe i fjellet. Herfra gaar lingen i et vinkel mot syd
gjennom de krogene i fjellet til bygdelingen med br. no 40*

- 1) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- 2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboelendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eller ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene eller partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilhøre innholdet det fornedne herom.

- 570
1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *ja*
 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei*
 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*
 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? *Reis husland og have*
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende olemed? *Bygg geland og have*
 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsietesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. *(Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes i fellesskap av det vi har funnet videregående deling uttelling.)*

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *3 an*
Hovedbølets gjenstående skyld utgjør *2,98*
Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Nord*

Nærværende forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

¹⁾ Del som ikke passer overstrykes.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påkraves til overskjønn, for såvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretagne deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen eller beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.)

Vi har bestemt, at *Tor Olsen* skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Utdato 31. oktober 1936
Tor Olsen *Arvingsskriver Bent Petersen*

Antatt til tinglysning

idag
Mandals Sorenskriverembede

20 mars 1937

Johann Praesche

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. br.nr.

Gjenpartens riktighet bekreftes

Dan Kyndahl

1) Det som ikke passer overstrykes.



Rettkopi bekrefte

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 11. mai 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Nord
g.-nr. 81 br.-nr. 53 av skyld mark 0.03 i Øyslebø
herred. Forretningen er forlangt av Ole Larsen Nord, i anledning av makeskifte av en parsell med Jon Lauvland.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Skjønnsmennene Torleif Øyslebø, Beint Regevik og Andreas Vigemyr, samt Jon Lauvland og Ole Larsen Nord.

Mennene valte til formann Torleif Øyslebø

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.4) Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt 28 m² ~~areal~~

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Grensa går ut fra hjørne ved br.nr.11 og br.nr.40 og fyljer
grensa mot br.nr.40. 4.7 m. mot vest går så rett nord 6 m.
til nedsatt stein, går så 4.7 m. mot øst til grensa med
br.nr.11 fyljer så denne grensa tilbake til utgangspunktet.

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
den 19
N.N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

ambita

Kommune: 4205 Lindesnes

Eiendom: 4205/681/53/0/0

Eiendomsgrenser

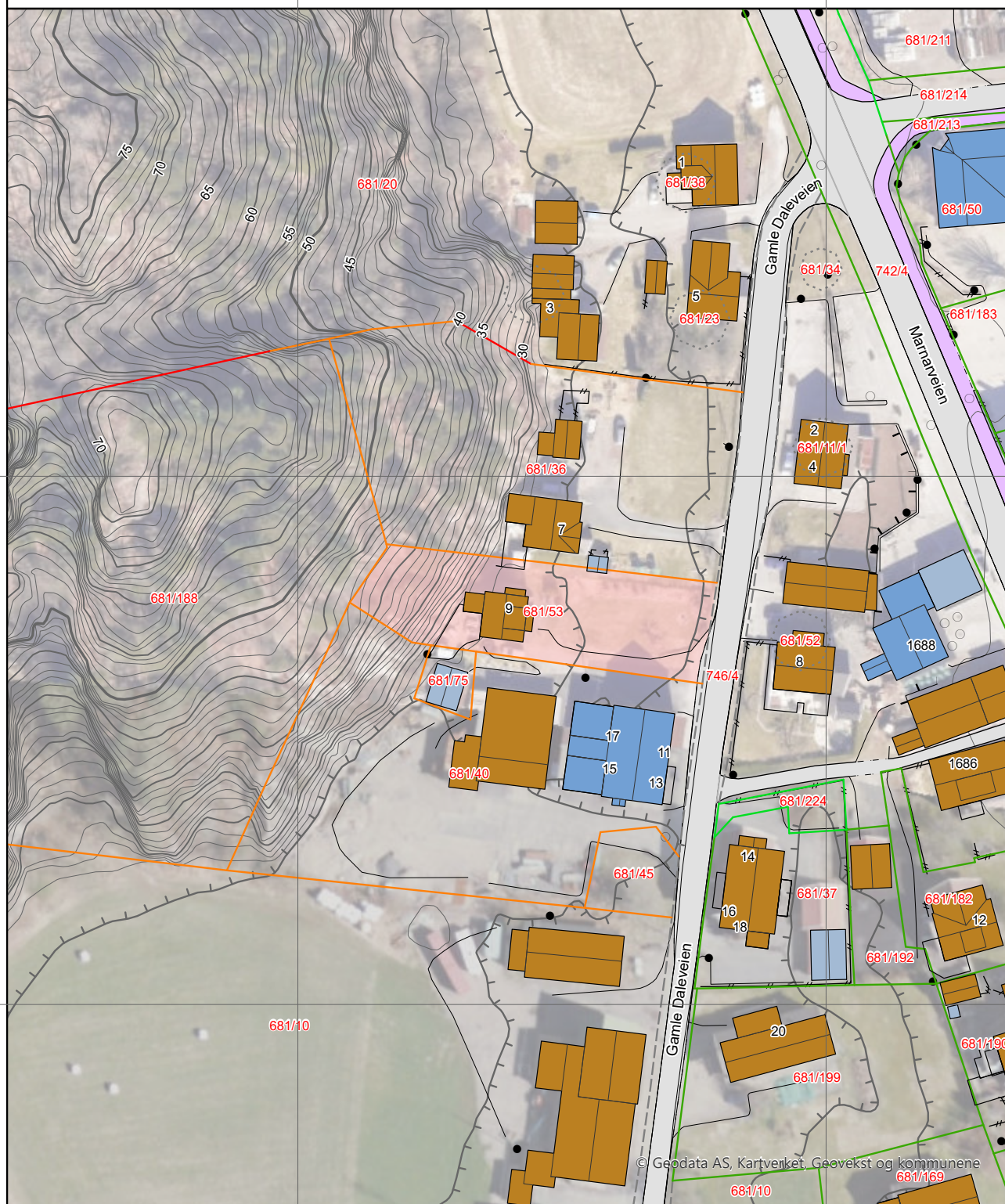
- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm |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

N



Målestokk 1:1000

Dato: 26.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4205 Lindesnes

Eiendom: 4205/681/53/0/0

Eiendomsgrenser

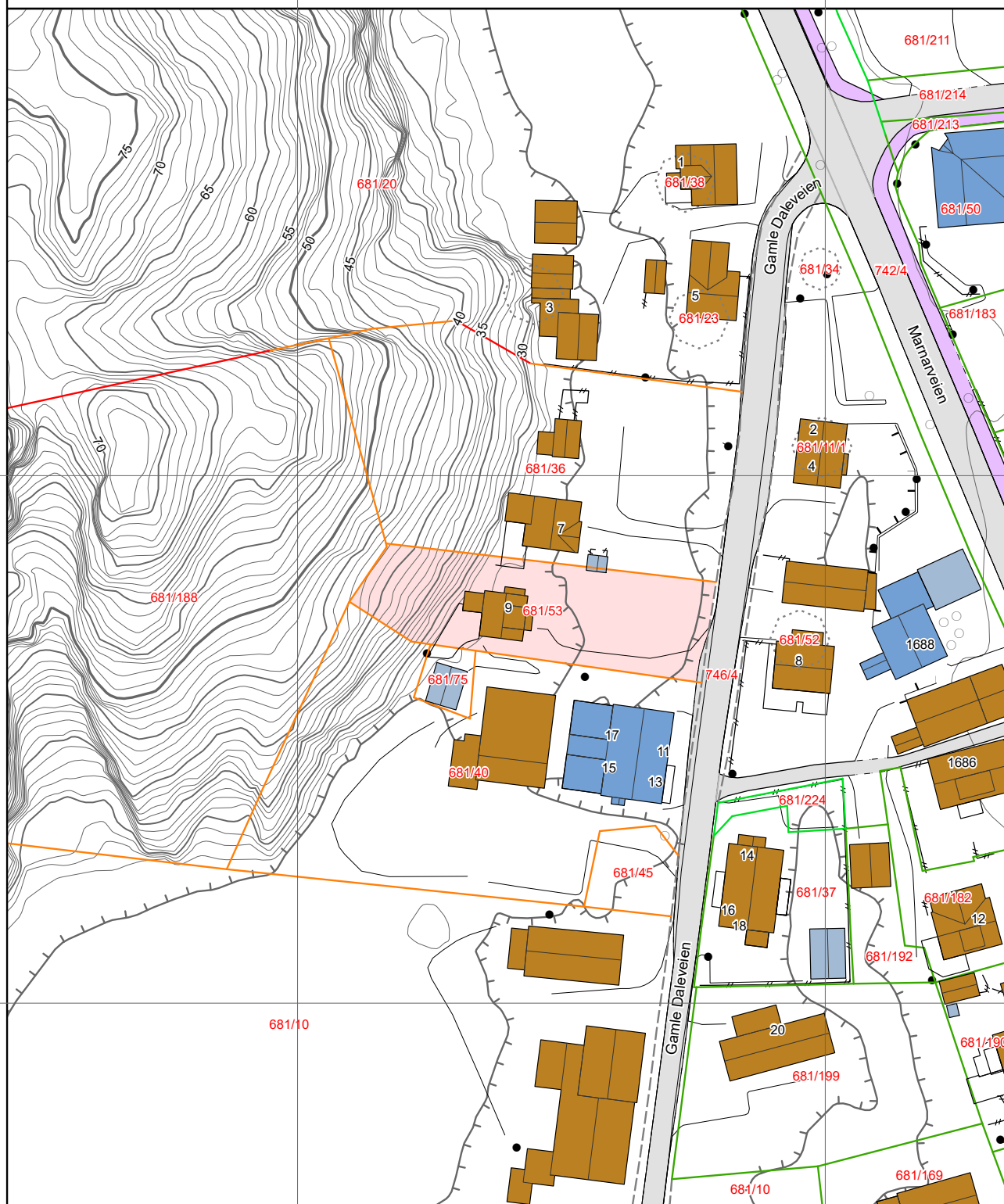
- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm |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

N



Målestokk 1:1000

Dato: 26.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



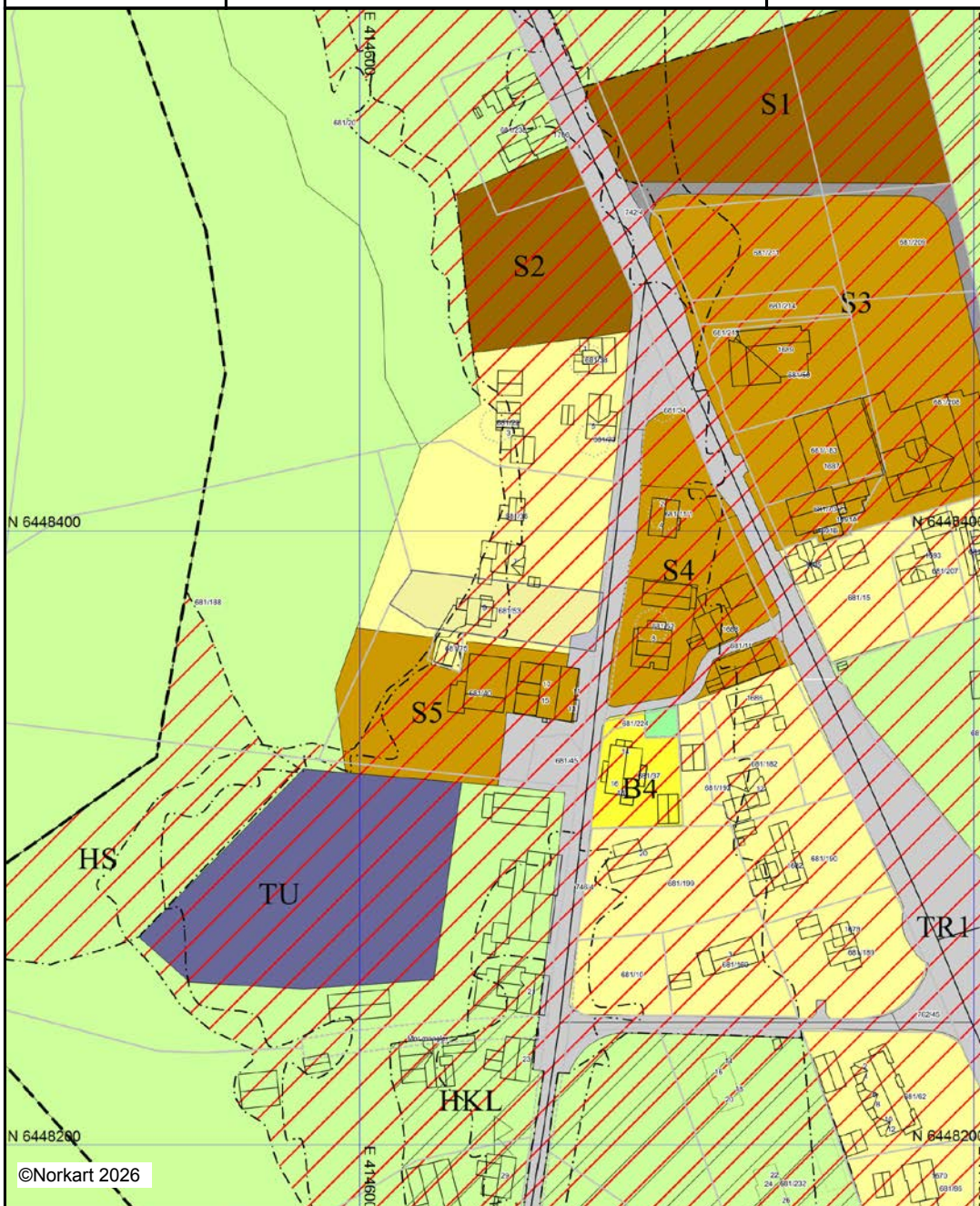
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 681/53
Adresse: Gamle Daleveien 9
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Sentrumsformål - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Fritids- og turistformål - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Veg - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - nytt
-  Turveg/turdrag - nytt
-  Kommune(del)plan - påskrift

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Siren Skoie

T: 982 80 344

ss@exbo.no

Følg oss på 

