

VESTNES

NESEVEIEN 52C, 4514 MANDAL

Pen enebolig med tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet - Blindvei - Grenser mot friareal!



Prisantydning: 6 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har her gleden av å presentere denne innholdsrike eneboligen som ligger flott til på meget populære Vestnes. Boligen ligger i Neseveien som er en av Mandals mest attraktive gateadresser, her det kort vei til sentrum, idrettsparken, furulunden med byens flotte sandstrender og turområder. Gangavstand til alle fasiliteter.

Eiendommen har en spesiell og attraktiv beliggenhet innerst i blindvei, tilbaketrukket fra selve Neseveien. Eiendommen og hagen grenser også til friområde som sørger for en sjeldent usjenert beliggenhet på Vestnes.

Innhold:

- 1. Etasje: Entré, gang, trappegang, kjøkken, stue, bad, tv-stue/soverom.
- 2. Etasje: Loftstue / gang, 4 soverom, bad.
- Kjeller: Kjellergang, trappegang, bod/vaskekjeller, 3 boder, vedbod.
- Loft: Uinnredet loft.

Velkommen til visning!

Adresse	Neseveien 52C
Prisantydning	6 990 000,- + omk.
Omkostning	190 540,-
Totalpris	7 180 540,-
BRA-i/BRA Total	257/257 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1953
Tomt	626.5 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 40 Egenerklæring
- 45 Tilstandsrapport
- 75 Nabolagsprofil
- 84 Boligkjøperforsikring
- 86 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 257 kvm
BRA totalt: 257 kvm
TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 82 kvm.
1. etasje
BRA-i: 86 kvm.
2. etasje
BRA-i: 66 kvm.
3. etasje
BRA-i: 23 0 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
13 kvm

2. etasje
14 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trappehullene er medregnet arealet inklusive trappenedgangen til kjeller.
Deler av arealet i trappenedgangen, bad 2 etasje samt loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Mindre avvik på areal kan forekomme. Terrasser er kun enkelt oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

626.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel, hage med plen, hekk og beplantning. Usjenert og lunt på baksiden av huset med gode solforhold. Hagen grenser til friområde. Romslig og lettstelt. Grensene er opplyst til å være mindre nøyaktig, og avvik kan forekomme.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fantastisk til på flotte og populære Vestnes. Eiendommen har en spesiell beliggenhet med grense mot friområde og tilbaketrukket fra vei som gjør at boligen har en beliggenhet med lite trafikkstøy.

Neseveien er et barnevennlig, rolig og meget populært område i en av Mandals mest attraktive gater på Vestnes.

Fra eiendommen er det gangavstand til Furulunden med flere flotte badestrender og turområder. I gangavstand finnes også dagligvareforretning, barneskole, ungdomsskole, videregående, idrettshall, svømmehall og idrettsplass. Kun noen minutters gange, eller en liten sykkeltur fra eiendommen finner man Norges sørligste og kanskje koseligste gågate, med mange gode sentrumsfasiliteter, blant annet bakeri, bokhandel, fortausrestauranter & hyggelige butikker. Vestnes er et fint sted å bo!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Selger

Erik Georges Masson
Christina Stausland

Innhold

1. Etasje: Entré, gang, trappegang, kjøkken, stue, bad, tv-stue/soverom.
2. Etasje: Loftstue / gang, 4 soverom, bad.
Kjeller: Kjellergang, trappegang, bod/vaskekjeller, 3 boder, vedbod.
Loft: Uinnredet loft.

Det er gjort noen endringer til boligens planløsning gjennom årenes løp. I boligens 2 etasje var det blant annet kjøkken tidligere, samt at kjøkken og spiseetue i 1 etasje var adskilt. De ovennevnte var oppholdsrom både før og nå. Opprinnelige tegninger er vedlagt salgsoppgave.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkering på egen tomt. Det er også oppført delt dobbeltgarasje med nabo som er adskilt med murvegg. Garasjen er bygget på tomtegrensen. Biloppstillingsplasser også på tomten.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn i stue, forøvrig elektrisk. Varmepumpe installert.

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

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 19 281

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

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

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

Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)

Vannmålerleie: kr. 277,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

Eiendomsskatt kr. 7 455,00,-

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

Hytterrenovasjon (kun Mandal & Lindesnes sør for E39)

kr. 2544,- pr. år.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 203

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 887 671

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 550 682

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 160, bruksnummer 1022 i Lindesnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 8/12-1953.

Det foreligger søknadsdokumentasjon på innsetting av nytt vindu, samt overbygd inngangsparti. Seneste endring/tilbygg er fra slutten av 90-tallet.

På siden av garasjen er det anlagt pergola med støp, tiltaket ble gjort for å etablere en ny uteplass. Det foreligger ikke søknadsdokumentasjon på denne.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2023

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

Delarealer Delareal 626 m

KPHensynsonenavn H910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 7

Navn Vestnes

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.09.2007
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/1236/4205-201623%20ME2%20Bestemmelser.pdf>
- <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6229/4205-201623%20ME1%20Bestemmelser.PDF>
Delarealer Delareal 626 m
Formål Boliger
Feltnavn B2

Eiendommen grenser til friområde langs hele sydsiden.

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollererappen «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

6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,00))

190 540,- (Omkostninger totalt)

7 180 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 190 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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. 72 900,- 1,00 % 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. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 116 232,-

Oppdragsansvarlig

Alexander Skarpeid Lindland

Eiendomsmegler

asl@exbo.no

Tlf: 458 38 665

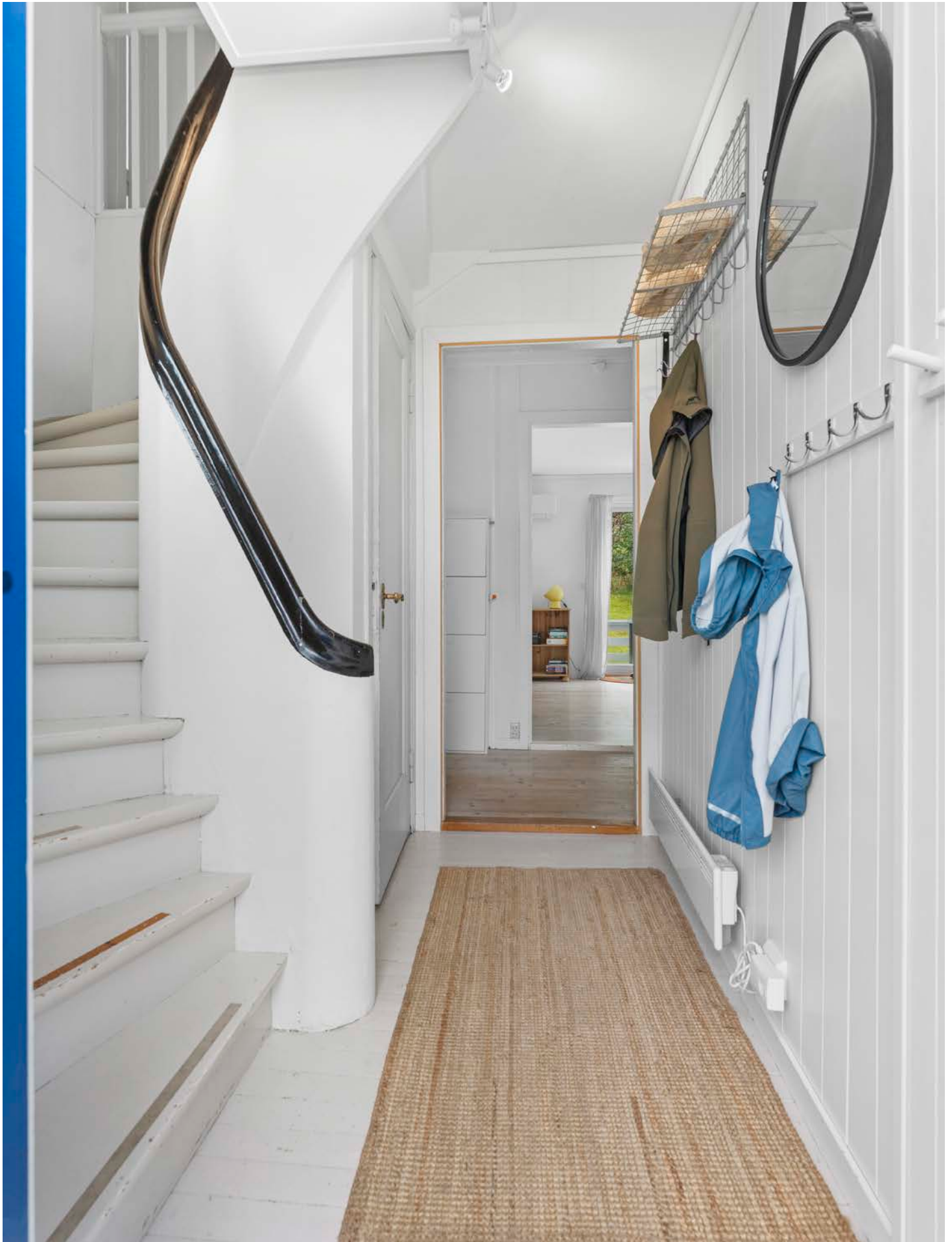
Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

18.09.2026



















































exbo



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



exbo



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



exbo



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



exbo



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.	
1003260159	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christina Stausland	Erik Georges Masson
Gateadresse	
Neseveien 52C	
Poststed	Postnr
MANDAL	4514
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	3816922

Document reference: 1003260159

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Membran på gulv på bad 1 etasje. Dør tettet igjen.

Arbeid utført av

Jakobsen rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran installert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag på innside av grunnmur. Ved ekstremvær, etter flere uker med regn har det kommet vann i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Uregelmessighet i pipe. Pipe ble rehabilitert i 2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av el-anlegg.

Arbeid utført av

AS elektrisk

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert i garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Noen kledningsbord skiftet ifm montering. av vindu.

Arbeid utført av

Vigeland bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260159

Tilleggskommentar

Christina Stausland har ikke bodd i boligen de siste 20 månedene.

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.

Document reference: 1003260159

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Stausland	4d210b174adb15e128088 024ed7640d0b2ed19e1	07.09.2026 11:07:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Masson	8a13fccf62c6743bb07495 919e081634f5cbe901	07.09.2026 08:55:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260159

- 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



Neseveien 52 C, 4514 MANDAL



LINDESNES kommune



gnr. 160, bnr. 1022

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 21434-1221

Eiendomsverdi ref nr: FY2128

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 ivarettatt. 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 straffansvar.

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 1953 med garasje, beliggende i Neseveien i Mandal. Boligen er tilbygd i flere omganger og har et romslig bruksareal fordelt over kjeller, to boligetasjer og romlig øverst loft til lagring. Boligen ligger attraktivt til og området tilbyr nærhet til skoler, barnehager, turområder, idrettsanlegg, sjø og Mandal sentrum med dets fasiliteter.

Boligen fremstår samlet sett i normal stand ut fra alder og byggemåte, og er jevnlig vedlikeholdt og delvis modernisert. Blant annet er kjøkkenet fra 2014, flere vinduer og dører er skiftet, og det er installert varmepumpe og innerrør i skorsteinen. Innvendige overflater har hovedsakelig normal bruks- og aldersslitasje.

Taktekkingen er av eldre dato og må påregnes skiftet innen kortere tid. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på tilgjengelige deler av loftet, men det er observert fuktskjolder ved pipen og tegn til kondens. Luftingen bør forbedres, og takkonstruksjonen bør kontrolleres nærmere ved omlegging av taket.

Takterrassen og verandaen har behov for oppgradering. Det er ikke registrert aktive lekkasjer fra takterrassen, men takkingen har høy alder, mangelfullt fall og stedvis stående vann, noe som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer. På verandaen er det registrert fuktgjennomgang til boden under. Yttervegger, vinduer og dører har varierende alder, med enkelte råteskader og behov for vedlikehold.

Badet i første etasje fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, men veggene mangler vanntett tettesjikt. Ved fortsatt bruk av kabinettet og oppsyn med overflatene kan badet ha videre brukstid. Badet i andre etasje er av eldre dato og må påregnes totalrenovert. Vaskekjelleren er enkelt utført med murte overflater og kan benyttes forsiktig, men tilfredsstillende ikke dagens våtromsstandard.

Kjelleren er hovedsakelig en grovkjeller med vaskekjeller og bod. Det er registrert saltutslag, fuktgjennomtrengning og fuktmerker. Området er kjent for høyt grunnvann, og kjelleren er avhengig av en pumpe for bortledning av vann. Ved ønske om en tørrere kjeller må ny drenering og utvendig fuktsikring påregnes. Tiltaksbehovet må vurderes ut fra videre bruk av kjelleren.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, da det er registrert tegn til varmgang og mangler dokumentasjon på deler av anlegget. Det er også enkelte HMS-avvik knyttet til trapper, rekkverk, snøfangere og adkomst til pipe.

Garasjen er kun enkelt vurdert og har behov for vedlikehold.

Samlet sett er dette en romslig, eldre bolig med flere utførte moderniseringer og gode muligheter for videre oppgradering. De viktigste kostnadene vil være knyttet til takteking, terrasser/veranda, bad i andre etasje og eventuelle tiltak mot fukt i kjelleren. Elektrisk kontroll og registrerte fuktforhold 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger innhentet fra kommunens arkiv. Boligen er tilbygd i flere omganger på 1970- og 1980-tallet, senest med overbygg og balkong ved inngangspartiet på slutten av 1990-tallet. Ut fra tegningsgrunnlaget er det ikke registrert vesentlige endringer utover mindre endringer i rominndelingen innvendig og mindre fasadeendringer som ikke vurderes å ha medført søknadspliktige tiltak.

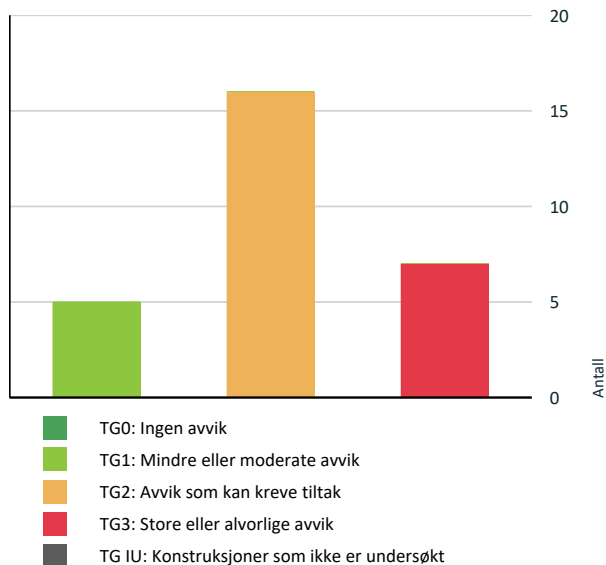
Skorsteinen er rehabilitert med innerrør. Slik rehabilitering er normalt søknadspliktig. Det er fremlagt faktura fra fagkyndig firma, men dokumentasjon på søknadsprosessen og kommunal godkjenning er ikke fremlagt. Dokumentasjonen bør innhentes. Dersom tiltaket ikke er omsøkt, må forholdet avklares med kommunen og eventuelt lovliggjøres.

Garasje

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

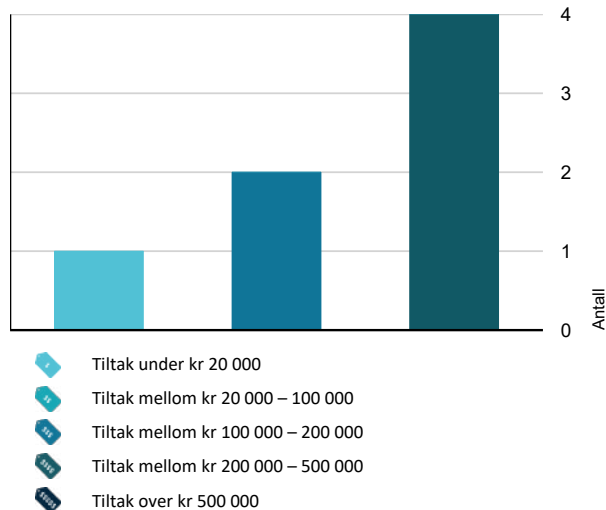
Sammendrag av boligens tilstand

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 er brukt protimeter og tramex fuktmåler. 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 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 > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takterrasse, veranda og trapp** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Vaskekjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring, drenering og terreng** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer, takvindu og dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/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](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegg og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [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](#)

Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

! Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav på 1m. Trappen mangler også håndløper.

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

! Vedovnens ildstein har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.

! Det er ikke montert rekkverk på de nederste trinnene i kjellertrappen hvor det er over 50cm fra gulvet. Rekkverkene i trappene er og for lave mot dagens krav bortsett fra trappen rapo til 2 etasje som er godkjent. Rekkverks spilene til kjellertrappen har også for store åpninger mellom spilene. Begge trappene mangler også tilfredsstillende håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.

! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

! Det er tegn til at det har vært varmgang på enkelte kabler, og det mangler samsvarserklæring på det meste av el-anlegget. Enkelte avvik er også registrert i sikringsskapet blant annet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Innvendig rør i pipen installert.
2017	Modernisering	Bad 1 etasjen malt opp med våtromsmaling samt lagt nytt belegg.
2016	Modernisering	Ny varmepumpe installert. Service utført i 2024.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken installert.
2013	Modernisering	I denne perioden ble deler av vinduer/dører skiftet samt noe kledning. Ny vedovn ble og installert samt eldre ovner ble demontert og blendet. Det er ble lagt opp ekstra bjelkelag kjøkken himlingen for potensielt bad over i etasjen. I denne perioden ble det også utført en del arbeider på det elektriske anlegget samt el-bil lader ble installert i garasjen. Noe vvs opplegg også utbedret/fornytt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, det er brukt papp som undertekking.
Taket er besiktiget fra takfot i stige og øverste loft.

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.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er av eldre dato og har betydelig alders- og værslitasje. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller fuktskader på tilgjengelige deler av loftet. Den bratte takvinkelen gir god avrenning, men ut fra alder og slitasje vurderes gjenværende brukstid som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må påregnes skiftet innen kortere tid. Inntil utskifting utføres, bør taket kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Skjulte skader kan ikke utelukkes før tekkingen åpnes. Estimater er inkludert nye renner/nedløp/beslag, takvindu samt eventuell stedvis oppstiving av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp av plast, luftehatter og pipeslag i metall. Mindre deler renner og i metall. Materiell av hovedsakelig eldre dato. Selve pipekransen virker skiftet på 2000 tallet en gang.

Vurdering av avvik:

- Renner/nedløp/beslag er funnet i sin normale stand ut fra dets varierende alder. Det er registrert enkelte avvik som drypp fra skjøter, flass, rust på kroker/fester, defekt feste på nedløp mot nord-vest samt alder på bygningsdelene er eldre og vil være utsatt for skader i fremtiden.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Renner/nedløp er i all hovedsak funnet i normal stand ut ifra alder. Normalt vedlikehold samt mindre utbedringer frem til utskifting må påregnes for at overvann skal ledes vekk fra boligen. Se også punkt takteking for mer.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Etablering av snøfangere anbefales over oppholdsareal for bedre personsikkerhet ved omlegging takteking om tak konstruksjonen tillater det.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres om dette er ønskelig fra brannvesen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrer. Det er anlagt bordtak som undertak med takpapp som undertekking. Isolering av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt pipen. På befaring måles det tært.
- Det er registrert enkelte skjevheter og relativt stor avstand mellom sperrene, noe som ikke er uvanlig for eldre takkonstruksjoner.
- Isolasjonen ligger stedvis tett mot undertaket, og det er mangelfull lufting ved gesimsene. Det er også registrert spor etter kondens.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av øverste loftet frem til omlegging av takteking for å oppdage lekkasjer tidlig.
- Ved omlegging teking vurder eventuell oppretting av takkonstruksjonen. Se punkt takteking for mer.
- Ventilering er utført etter eldre byggeskikk, uten etablert lufting ved gesimsene. Dette er ikke uvanlig for konstruksjonens alder, men gir økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Det anbefales å forbedre luftingen samt fjerne isolering opp mot undertaket.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har liggende trekledning med varierende alder. Østfasaden er skiftet i nyere tid og har asfaltplater og musebånd. Øvrige fasader er hovedsakelig av eldre utførelse med forhudningspapp som vindtetting uten tegn til lufting og musebånd. Mindre deler ble skiftet på framsiden i 2013 ved nye vinduer og skyvedør. Isolering etter eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker, flassing, mindre sopp-/algevekst og enkelte råteskader, blant annet ved ytterdør, på framsiden og ved gesimsene på kvisten. Eldre deler har mangelfull lufting og musebånd. Ved takutstikket over inngangspartiet hvor det er anlagt lufting er flueduken skadet.

Konsekvens/tiltak

- Kledningen bør gjennomgås og vedlikeholdes. Råteskadet trevirke må skiftes, og mangelfull lufting, flueduk og musesikring bør utbedres.
- Ytterligere råteskader kan forekomme i skjulte konstruksjoner. En fullstendig kontroll krever destruktive åpninger, noe som ikke ble utført ved befaringen. Ut fra boligens alder og registrerte forhold må det påregnes at det kan foreligge skader i reisverket, særlig omkring vinduer og dører samt i bunnsvill.

TG 2 Vinduer, takvindu og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører har varierende alder. Det er eldre vinduer med enkle glass i kjeller fra byggeår og isolerglass fra omkring 1981 stedvis. Takvindu fra 1984. Baderomsvindu fra 1995.

Øvrige nye vinduer er skiftet i perioden 2013–2016 med 2 lags glass.

Ytterdøren har 3-lagsglass, mens terrassedører og skyvedør har tolagsglass fra 2013/2016 perioden. Alle vinduer/dører er utført i trekonstruksjon.

Nyere vinduer og dører fremstår i hovedsakelig i bra stand. TG2 er gitt følgende avvik:

Vurdering av avvik:

- Eldre vinduer har flassing, kondensmerker og enkelte sprekker i glass. Mindre råteskader må forventes på eldre vinduer.

Tilstandsrapport

- Takvinduet har punktert glass og hull i utvendig beslag.
- Skyvedøren har begynnende sprekkdannelse utvendig.
- Det er registrert fuktskjolder og forhøyede fuktverdier i himlingen over kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vinduer må vedlikeholdes og enkelte må påregnes skiftet på sikt.
- Takvinduet må påregnes skiftet i forbindelse med fremtidig omlegging av taktekingen. Frem til dette bør vinduet holdes under oppsyn, og hullet i beslaget bør tettes snarest for å redusere risikoen for vanninntrengning.
- Gå over vinduer/dører i form av overflatebehandlinger og justeringer for videre god levetid.
- Kjellerdørens fuktskjolder antas å ha sammenheng med kondens fra utett dør eller svekket overgang ved trapp inngangspartiet. Årsaken anbefales utbedret.

TG 3 Takterrasse, veranda og trapp

Beskrivelse

Det er etablert en takterrasse i trevirke med sveisepapp som tekking og impregnerte terrassebord oppdelt i trammer. Takterrassen ble anlagt på 70 og 80 tallet.

Veranda i støp med skifer på topp samt støpt trapp. Det er åpen sykkelbod under.

Støpt inngangsparti.

Rekkverkene er utført i tre.

Vurdering av avvik:

- Takterrassen har ingen aktive lekkasjer påvist på befaring, men sveisepappen er hovedsakelig fra 1970-/1980-tallet, har mangelfullt fall og stående vann. Lufting er ikke etablert, og tekkingen er værutsatt og nærmer seg utskifting. Rekkverket har råteskader og overflatene inklusive anlagte terrasse trammer er slitte.
- Verandaen har bom og hulrom under enkelte skiferheller, sprukne fuger og mangler tettesjikt. Det er registrert fuktgjennomgang til sykkelboden under og mot ytterveggen. Rekkverket har råteskader og overflatene er slitte, den støpte trappen har også stedvis sprekkdannelse.
- Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav på 1m. Trappen mangler også håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Takterrassen må holdes under oppsyn frem til utbedring, må påregnes fornyet ut fra alder og utførelse.
- Overflatene på verandaen bør fjernes, og det må etableres et tilfredsstillende tettesjikt for å hindre videre fuktinntrengning mot ytterveggen og boden under. Rekkverket må påregnes fornyet, og sprekker i trappen må utbedres ved behov.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav samt anlegge håndløpere for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv/vegger og tak

Beskrivelse

Furugulv på gulene, panel/panelplater og malte/tapetserte vegger. Panel, takess og malte tak.

Takhøyden er ca. 2,13m i kjeller. Ca. 2,40m i 1 og 2 etasjen.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Eier opplyser om at etasjeskillet mellom soverom og kjøkken er blitt klargjort/dimensjonert for bad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt total høydeforskjell over 30 mm. Skjevheten er stedvis merkbar. Det er og noe knirk i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter og knirk 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 teglpipe fra byggeår. Vedovn installert i stuen.

Det ble installert innvendig rør i pipen i 2020 ut eiers opplysninger.

I 2013 ble en del tidligere ovnshull blendet samt det ble satt inn en ny vedovn.

Det er noe mindre avrenn av tjære på øverst loft, Etter installering innerrør lite betydning.

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

Vurdering av avvik:

- Vedovnens ildstein har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.

Konsekvens/tiltak

- Ildsteinen bør kontrolleres og skiftes dersom den er løs eller sprekken utvikler seg.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har støpte/murte flater mot terreng. Innvendige skillevegger er stedvis kledd med panel. Kjelleren fremstår som en grovkjeller men benyttes til vaskerom samt bodarealer.

Det er installert pumpe for bortledning av høyt grunnvann.

Utvendige dreneringsforhold henger sammen med rom under terreng, se også dets punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert saltutslag og tegn til fuktgjennomtrengning i murflatene, samt fuktmerker på panel og skillevegger. Paddelus og noe maur registreres og, Forholdene vurderes å ha sammenheng med svekket drenering og høyt grunnvann. Kjelleren er avhengig av at pumpen fungerer. Ytterligere fuktskader kan forekomme i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Fuktpåvirket panel og annet organisk materiale bør vurderes fjernet, og skjulte konstruksjoner må kontrolleres. Pumpen må kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og alarm eller reservesikring bør vurderes. Avfukter med hygostat anbefales. Videre tiltak må vurderes ut fra ønsket bruk av kjelleren og ses i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper er lukkede tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på de nederste trinnene i kjellertrappen hvor det er over 50cm fra gulvet. Rekkverkene i trappene er og for lave mot dagens krav bortsett fra trappen rapo til 2 etasje som er godkjent. Rekkverks spilene til kjellertrappen har også for store åpninger mellom spilene. Begge trappene mangler også tilfredsstillende håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.

Konsekvens/tiltak

- De innvendige trappene bør sikres bedre ved å lukke avvikene og redusere risikoen for fallulykker.



Innvendige dører

Beskrivelse

Slette 1-speils innerdører.

Vurdering av avvik:

- Innerdørene er funnet i sin normale stand ut ifra dets varierende alder, men dører tar stedvis i mot karm og har merker/slitasje etter bruk.

Konsekvens/tiltak

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



Vaskekjeller

Beskrivelse

Vaskekjelleren er fra byggeåret og har murte/støpte overflater og sluk. Rommet er vist som vaskekjeller på opprinnelige tegninger og det er sluk i rommet. Innredet med bereder, stoppekran, vannmåler, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen form for tettesjikt/membran i rommet. Rommet kan fortsatt benyttes som enkel vaskekjeller med forsiktig bruk. Overflatene og sluket må holdes under oppsyn da det er ukjent om sluket er ført til avløpssystem eller direkte til terreng. Dersom det ønskes høyere standard eller mer vannbelastende bruk, må rommet påregnes oppgradert med nytt vvs opplegg, fall og tettesjikt. Tiltaksbehovet må vurderes ut fra videre bruk av rommet. TG3 er gitt etter krav.

Konsekvens/tiltak

- Rommet kan fortsatt benyttes som enkel vaskekjeller med forsiktig bruk, da det har robuste murflater og begrenset vannbelastning. Vurder tiltaksbehovet ut fra videre bruk. Som et enklere tiltak kan det etableres vannstopper/lekkasjesikring, eller vaskemaskinen kan flyttes til et mer egnet rom.
- Fuktproblematikken knyttet til drenering og høyt grunnvann bør utbedres før en eventuell oppgradering av vaskekjelleren. Ved mer vannbelastende bruk må rommet oppgraderes med nytt sluk, fall og tettesjikt.
- Kostnadsestimatet gjelder full oppgradering av vaskekjelleren med nytt sluk, fall og tettesjikt. Kostnader til drenering og utvendig fuktsikring er vurdert under eget punkt og inngår ikke i estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med panelplater. Takess i tak.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og klosett.
Elektrisk vifte.

Badet er modernisert rundt 2008 ut fra tidligere prospekt samt det ble lagt nytt belegg i 2017 og vegger ble da og malt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger, takessplater i tak.

Eier har malt opp platene med våtromsmaling i 2017. Platene er fra rundt 2008 ut fra tidligere opplysninger.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskjolder på vegg overflatenes nedre del og ved vask. Platene har og enkelte merker etter tidligere innredning.
- Døren er beliggende i våtsone. Dusjkabinettets dører bidrar imidlertid til å redusere direkte vannbelastning mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dusjens dører hindrer for direkte vannsprut mot overflater og døren, ingen utbedring nødvendig, TG2 etter krav.
- Vurder å anlegg fuktbestandig plate om våtromsmalingen gir etter på vegg bak vask. Se også punkt membran for mer.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet. Det er ingen form for fall i rommet. Oppkant ved dør tilfredsstillende, vannsikkerhet på gulv ivarett.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt, men har tilfredsstillende oppkant ved døren. Dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen på gulvet da bruksvannet blir ført direkte i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må dusjkabinettet brukes videre for å spare overflater fra fritt vann. Gulvet må holdes under oppsyn.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg fra 2017 med oppkant på vegger.

Panelplater fra 2008 på vegger.

Vurdering av avvik:

- Badet virker prosjektert med dusjkabinett da det er anlagt panelplater på veggoverflater i våtsonen. Våtrommet mangler herav vanntett sjikt på veggene og rundt rørgjennomføringer, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Veggene har ikke dokumentert vanntett sjikt, og gulvet har mangelfullt fall. Badet fungerer med dagens bruk av dusjkabinett, som begrenser vannbelastningen på overflatene. Det er ikke registrert tegn til fuktskader, men full oppgradering må påregnes dersom rommet skal tilfredsstille dagens krav eller dusjkabinettet fjernes. Rørgjennomføringer og utsatte detaljer som rundt toalettet bør tettes der dette er praktisk mulig.
- Kostnadsestimatet gjelder full oppgradering av våtrommets overflater og tettesjikt. Vurder behovet ut fra ønsket standard. Badet vil kunne ha lang gjenværende brukstid ved normal bruk av dusjkabinettet og dersom overflatene holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstell: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte er anlagt.

Årstell: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da brukssonen dusj er beliggende med synlige rørgjennomføringer i kjeller.
Det er utført søk med fuktindikator i overflater. Undersøkelsen viser ingen avvik.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med eldre overflater av belegg på gulv med våtromstapet på vegger. Takess i tak.
Rommet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og klosett.
Ventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Toalettet er også løst, er utsatt for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2014 med slett innredning og heltre benkeplate med nedfelt vask og steketopp.

Tilstandsrapport

Opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert stekeovn.
Metallplate anlagt mellom over/underskap bak steketopp.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Enkelte overflater har stedvis noe slitasje selv om kjøkkenet er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Justeringer og overflatebehandling bør påregnes på enkelte overflater.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk vifte etablert over steketoppen.
Ingen avvik på befarings.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av både nyere rør-i-rør-system, antas fra rundt 2008/2014 samt eldre kobberør. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskeskjelleren.

Vurdering av avvik:

- De eldre kobberørene har høy alder og ukjent gjenværende brukstid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør bør holdes under oppsyn og må påregnes skiftet over tid. Utsifting bør vurderes i forbindelse med annen oppgradering av kjelleren eller våtrommene.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger består hovedsakelig av plastrør med varierende alder. Enkelte deler antas fornyet omkring 2008/2014 mens avløpet fra blant annet badet på loftet er eldre. Det kan forekomme støpejernsrør i skjulte deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Eldre og skjulte avløpsledninger har ukjent tilstand og gjenværende brukstid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsledninger bør holdes under oppsyn og påregnes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad og andre våtrom. Ved mistanke om feil anbefales kamerakontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegger.

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

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2021 etablert.
Siste service utført i 2024.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Berederen fra 2016 som er plassert i vaskekjelleren.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Dette avviker fra anbefalt løsning etter NEK 400 fra 2010, hvor beredere over 1500 W normalt skal ha fast tilkobling.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Vaskekjelleren har sluk, men det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt/membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det anbefales å etablere automatisk vannstopper ved bereder og øvrig røropplegg i vaskekjelleren grunnet manglende tettesjikt.



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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.

Ut fra eiers opplysninger er det blitt foretatt en rekke oppgraderinger på anlegget rundt 2013-2014 perioden. Det er også blitt installert el-bil lader i garasjen.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn til at det har vært varmgang på enkelte kabler, og det mangler samsvarserklæring på det meste av el-anlegget. Enkelte avvik er også registrert i sikringsskapet blant annet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder enebolig fra 1953.
Ingen videre avvik registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er satt på løsmasser av sand/leire ut fra området.



Fuktsikring, drenering og terreng

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeåret 1953 samt de øvrige byggeår på 70/80 tallet. Området er kjent for høyt grunnvann, og det er installert pumpe for bortledning av vann.

Det er ett mindre tegn til knotteplast på framsiden men ukjent hvor denne strekker seg. Ellers ikke registrert videre tegn til synlig grunnmursplast, og eventuell eldre asfaltbehandling har begrenset gjenværende funksjon.

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt og gir begrenset naturlig avrenning bort fra grunnmuren. Sammen med høyt grunnvann øker dette belastningen på dreneringen og pumpeløsningen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert saltutslag og fuktinntrengning på grunnmuren. Eier opplyser at det ved ekstremvær og etter lengre regnperioder har kommet vann inn i kjelleren. Flatt terreng gir også begrenset naturlig avrenning, og løsningen er avhengig av at pumpen fungerer. Dreneringen og eventuell eldre asfaltbehandling har overskredet forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Ny drenering og utvendig fuktsikring må påregnes dersom det ønskes en tørrere kjeller. Terrenget bør om mulig justeres slik at overflatevann ledes bort fra boligen. Innvendig må pumpen jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes, og avfukter med hygrostat anbefales.
- Kostnadsestimatet omfatter nødvendig demontering og tilbakeføring av utvendig trapp og veranda. Behovet for full/re drenering må vurderes opp mot dagens og fremtidig bruk av kjelleren samt ønsket fuktnivå. Endelig løsning og kostnad må avklares etter nærmere undersøkelser og innhenting av tilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med betongblokker som er pusset som grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis sprekkdannelse i grunnmuren. Manglende vedlikehold og overflatebehandling kan føre til videre oppsprekking, avskalling og økt fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningene ligger skjult i grunnen og antas hovedsakelig å være eldre keramikk/soil-/støpejernsrør for avløp og kobber-/stålrør for vann ut fra visuelle deler i kjeller. Overvann og drensvann ved høyt grunnvann pumpes til kommunalt nett innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Ledningene har høy alder, og tilstand og gjenværende brukstid er ukjent. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Eier opplyser at det ikke er registrert funksjonsfeil per i dag.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dagens tilkobling av overvann og drensvann er godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Ledningene bør undersøkes nærmere og ses i sammenheng med eventuell ny drenering. Ved grunnarbeider bør samtidig utskifting av eldre vann- og avløpsledninger utføres.
- Overvanns- og dreneringsløsningen må avklares med kommunen og eventuelt kobles til godkjent overvannsnett.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverkene er for lave i forhold til dagens krav på 1m. Trappen mangler også håndløper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Vedovnsens ildstein har sprekkdannelser. Dette kan over tid redusere beskyttelsen mot høy varme.
- Det er ikke montert rekkverk på de nederste trinnene i kjellertrappen hvor det er over 50cm fra gulvet. Rekkverkene i trappene er og for lave mot dagens krav bortsett fra trappen rapo til 2 etasje som er godkjent. Rekkverks spilene til kjellertrappen har også for store åpninger mellom spilene. Begge trappene mangler også tilfredsstillende håndløper. Forholdene medfører redusert personsikkerhet og økt fallfare.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er tegn til at det har vært varmgang på enkelte kabler, og det mangler samsvarserklæring på det meste av el-anlegget. Enkelte avvik er også registrert i sikringsskapet blant annet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Etablering av snøfangere anbefales over oppholdsareal for bedre personsikkerhet ved omlegging taktekkning om tak konstruksjonen tillater det.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres om dette er ønskelig fra brannvesen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav samt anlegge håndløpere for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Ildsteinen bør kontrolleres og skiftes dersom den er løs eller sprekkene utvikler seg.
- De innvendige trappene bør sikres bedre ved å lukke avvikene og redusere risikoen for fallulykker.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra søknader.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

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

Garasje delt i to deler med naboeiendommen. Port i trekonstruksjon, oppført i betong/betongblokker.

Bygningen vil trenge vedlikehold for videre god levetid, dette da registreres sprekker i takkonstruksjon samt alder overflater.

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

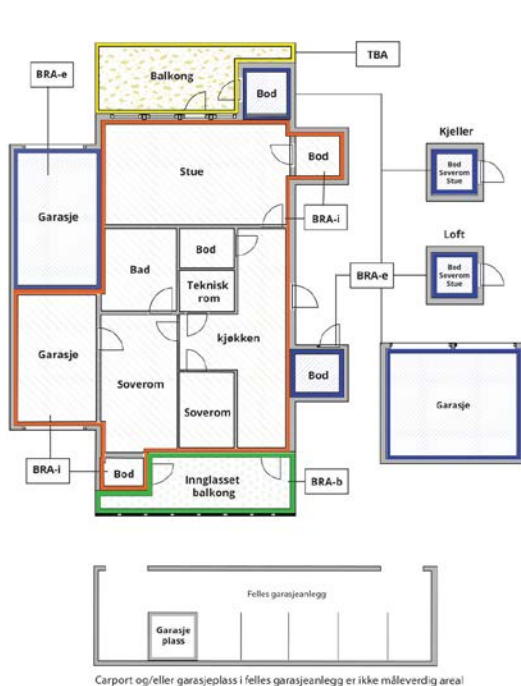
Hva er måleverdig areal?

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 fastsett tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	82			82		3	85
1 Etasje	86			86	13		86
2 Etasje	66			66	14	6	72
Uinnredet loft	23			23		8	31
SUM	257				27	17	274
SUM BRA	257						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellergang, trappegang, bod/vaskekjeller, 3 boder, vedbod		
1 Etasje	Entré, gang, trappegang, kjøkken, stue, bad, tv-stue / sov		
2 Etasje	Loftstue / gang, 4 soverom, bad		
Uinnredet loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Trappehullene er medregnet arealet inklusive trappenedgangen til kjeller.

Deler av arealet i trappenedgangen, bad 2 etasje samt loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Mindre avvik på areal kan forekomme. Terrasser er kun enkelt oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger innhentet fra kommunens arkiv. Boligen er tilbygd i flere omganger på 1970- og 1980-tallet, senest med overbygg og balkong ved inngangspartiet på slutten av 1990-tallet. Ut fra tegningsgrunnlaget er det ikke registrert vesentlige endringer utover mindre endringer i rominndelingen innvendig og mindre fasadeendringer som ikke vurderes å ha medført søknadspliktige tiltak.

Skorsteinen er rehabilitert med innerrør. Slik rehabilitering er normalt søknadspliktig. Det er fremlagt faktura fra fagkyndig firma, men dokumentasjon på søknadsprosessen og kommunal godkjenning er ikke fremlagt. Dokumentasjonen bør innhentes. Dersom tiltaket ikke er omsøkt, må forholdet avklares med kommunen og eventuelt lovliggjøres.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Overvann pumpes i dag til kommunalt avløpsnett. Overvann skal normalt føres til godkjent overvannsledning eller håndteres på egen grunn. Forholdet må avklares med kommunen, og omlegging til kommunalt overvannsnett kan bli nødvendig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		18		18	23
SUM		18			23
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Kommentar

Mindre avvik på areal kan forekomme. Arealet er kun enkelt oppmålt. Oppgitt TBA areal er anlagt pergola med støp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Kristian Torland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	1022		0	626.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Neseveien 52 C

Hjemmelshaver

Stausland Christina, Masson Erik Georges

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende attraktivt til på Vestnes i Mandal. Området tilbyr nærhet til skoler, barnehager, turområder, idrettsanlegg, sjø og Mandal sentrum med dets fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, bedd, belegningsstein, prydbusker og garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Deler av kommunale papirer	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

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 tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da 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.

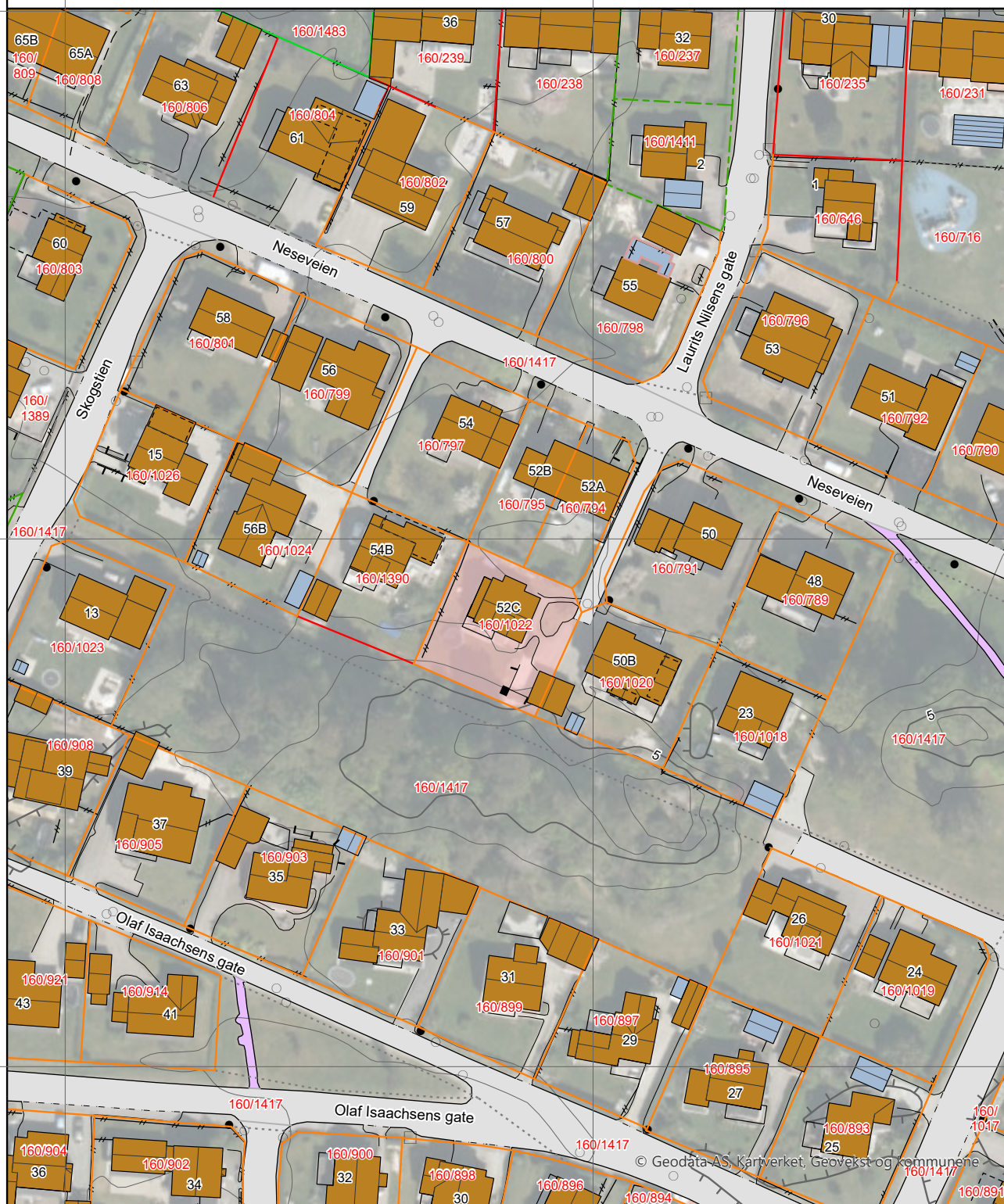
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/160/1022/0/0

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: 2.9.2026



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
Skisсенøyaktighet 601-5000 cm	Teigdelinje
Uavklart grense over 5001-30000 cm	Punktfeste



Dato: 2.9.2026



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

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/1022
Adresse: Neseveien 52C
Utskriftsdato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

-  Friområder
-  Park
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL1985 § 29)

-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Kombinert bolig og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 30)

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

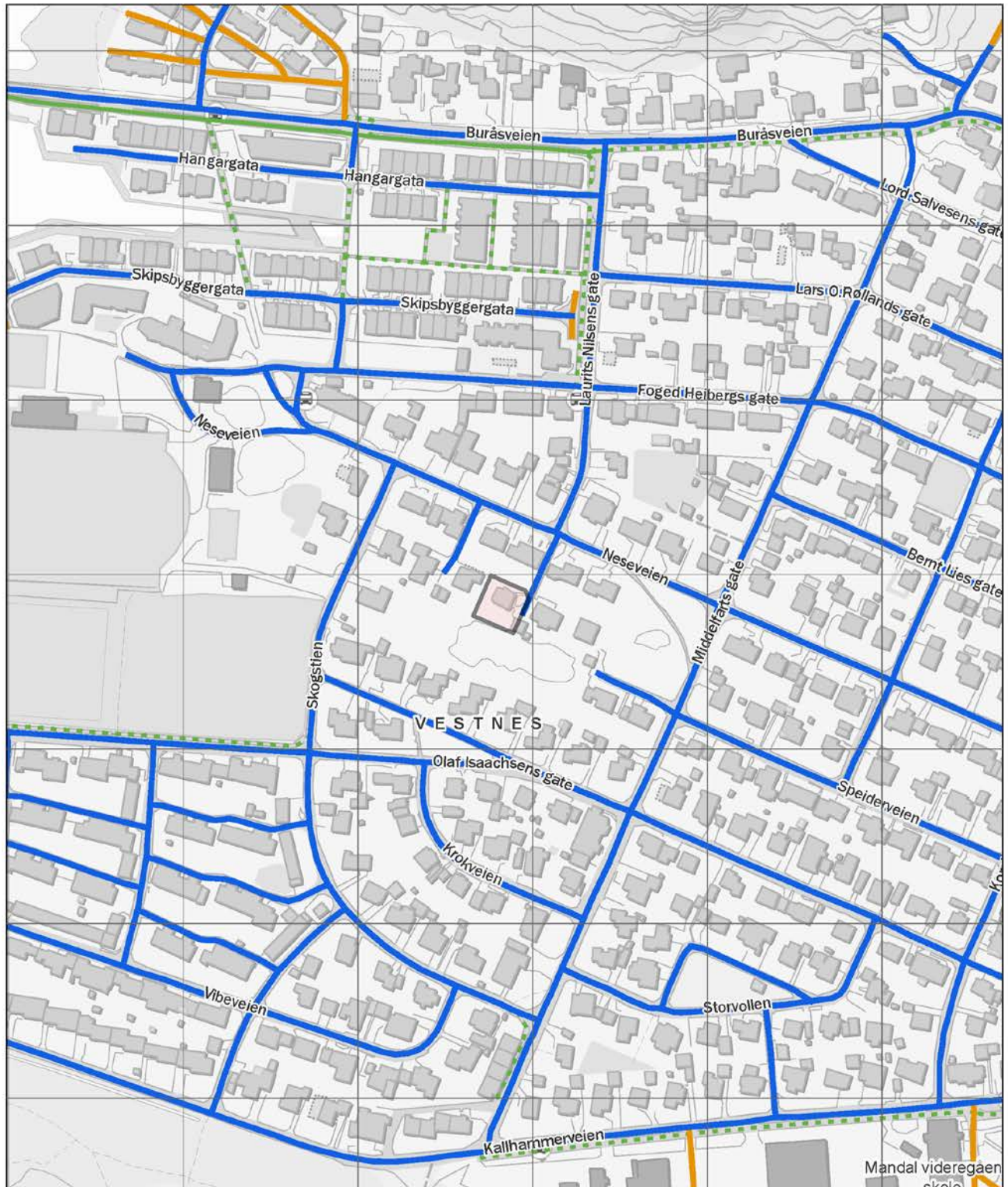
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Nabolagsprofil

Neseveien 52C - Nabolaget Idrettsparken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Nye Vestnes Linje 204	2 min 0.1 km
Mandal v/ALTI Totalt 16 ulike linjer	20 min 1.7 km
Marnardal stasjon Linje F5	31 min 27.2 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Furulunden skole (1-10 kl.) 513 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Oasen skole Mandal (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Frøysland skole (1-7 kl.) 209 elever, 12 klasser	27 min 2 km
Blomdalen ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Mandal videregående skole 795 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Mandal VGS - Agder fylkeskommune	7 min
Mandal Parkering - Bryggegate 10	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

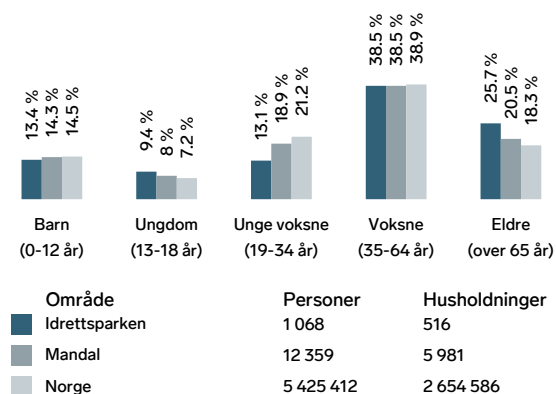
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mandal Sanitetsforening (1-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Skjebstad barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min 1.2 km
Valle Gård barnehage (1-5 år) 65 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Vestnes Sør Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Snarkjøp Frøysland	14 min

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



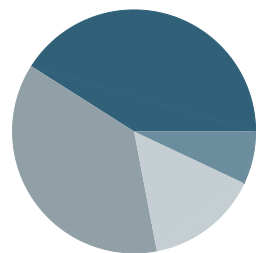
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Middelfartsgt. ballplass Ballspill	2 min  0.2 km
	Idrettsparken kunstgressbaner Fotball, friidrett	6 min  0.6 km
	Mandals Turnforening	11 min 
	Sanden Treningssenter	15 min 

Boligmasse

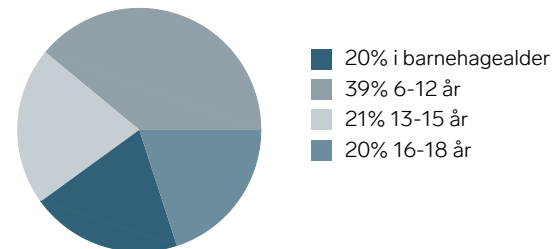


- 41% enebolig
- 37% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Mandal	20 min 
	Apotek 1 Sanden	13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

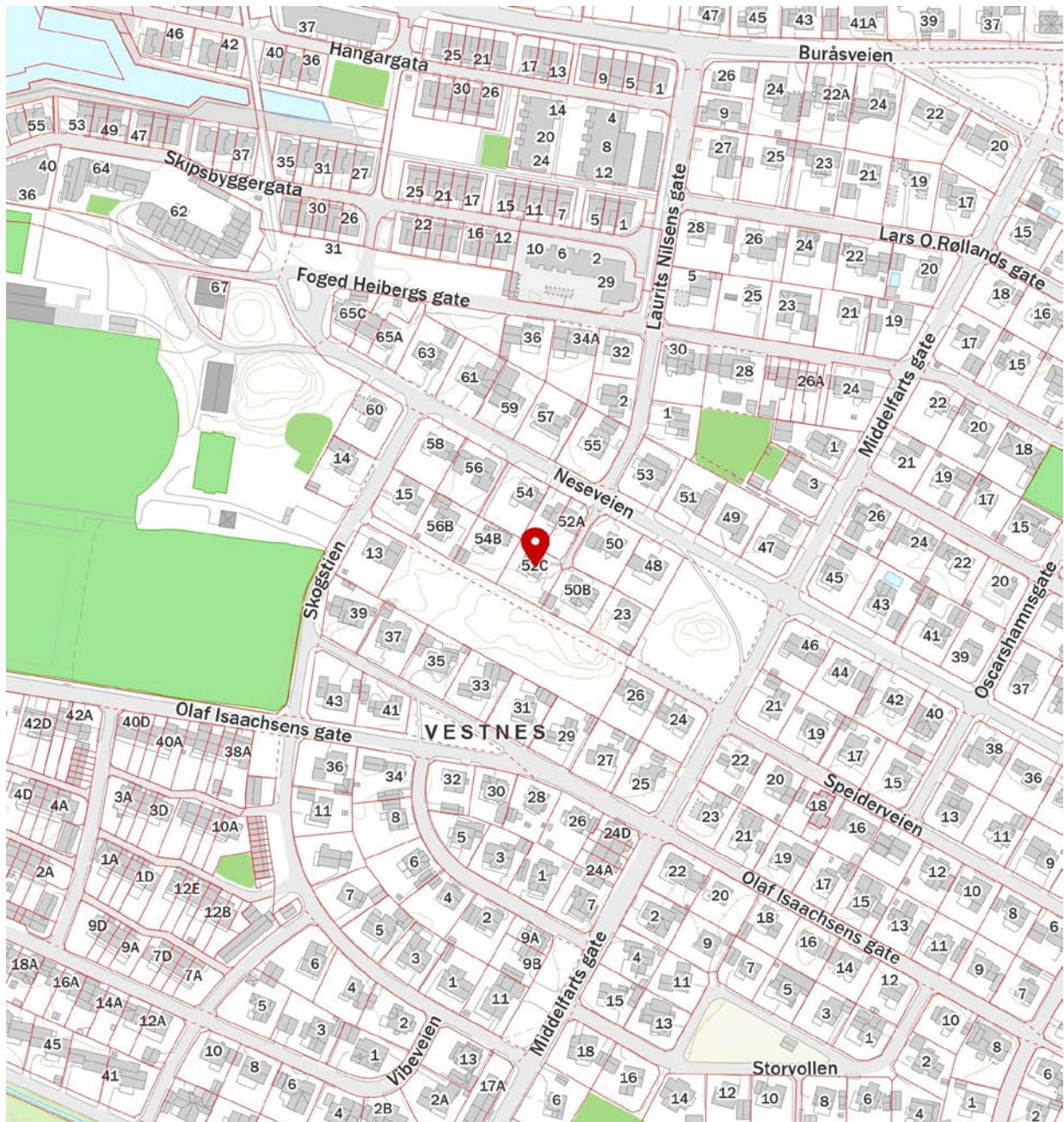
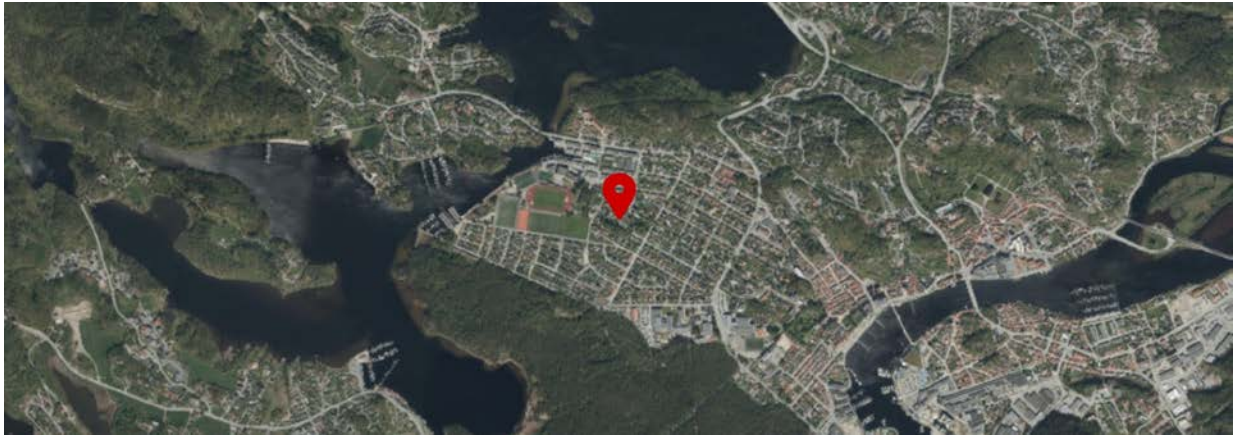


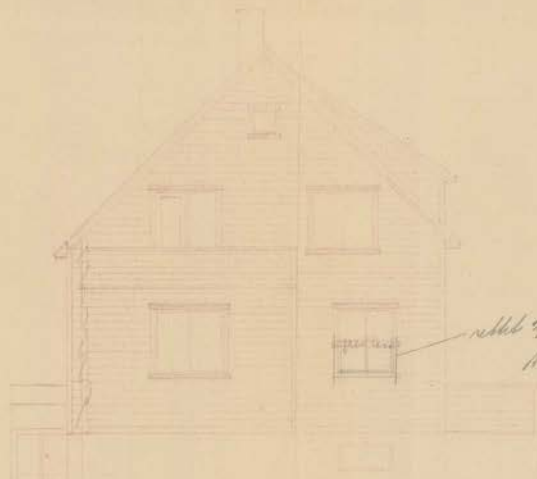
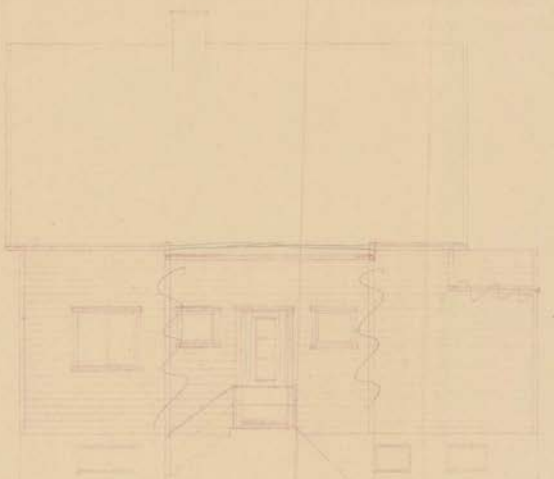
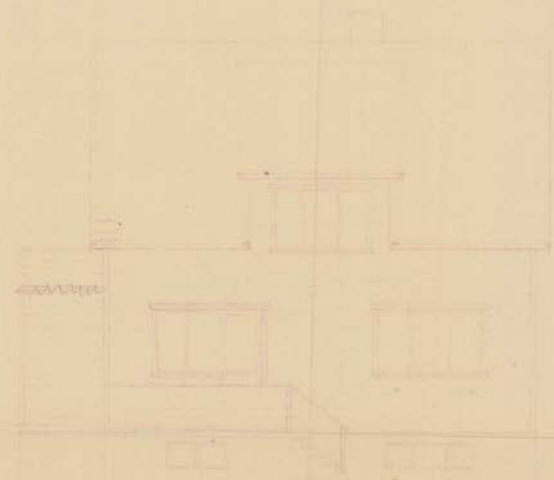
0% 44%

- Idrettsparken
- Mandal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

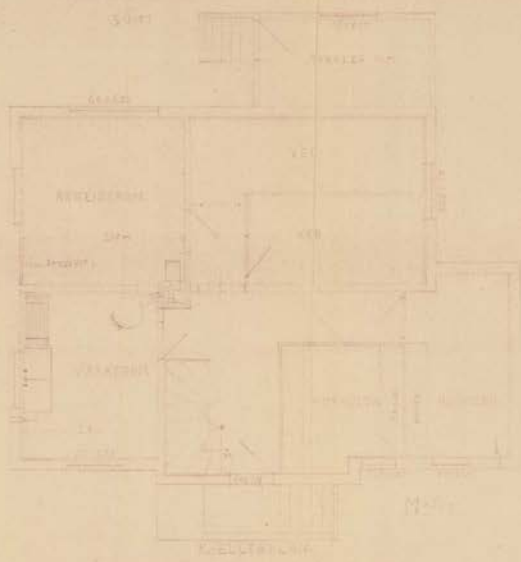
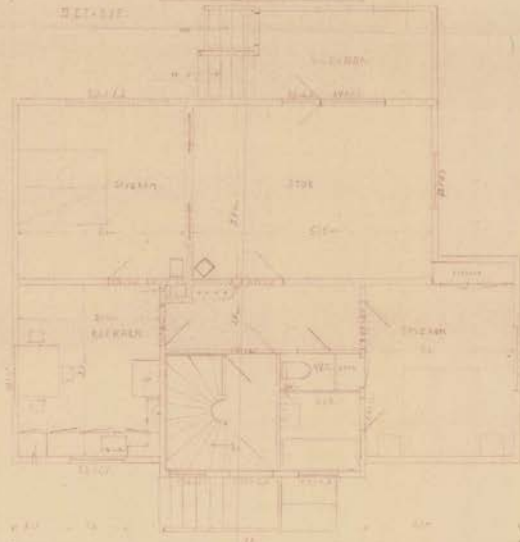
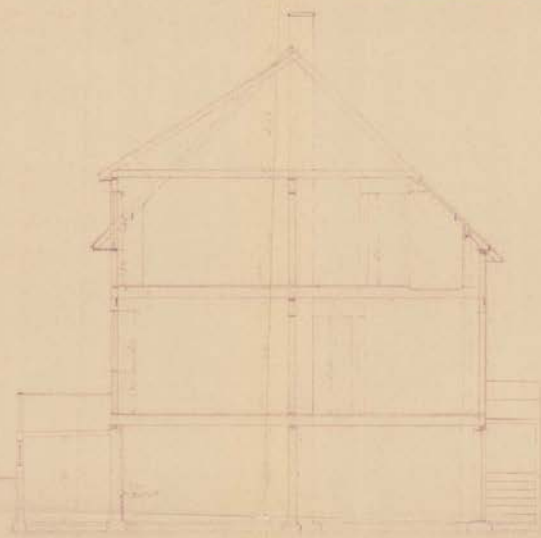
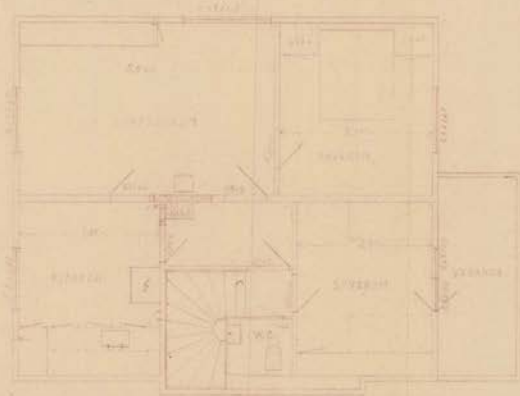




skt 2/2-52
H. H.

Byggnadsbyrå J. A. J.
MANDAL BYGGNADSRÅD
Gullfjell

1900 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.
11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20.
21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30.



Byggeselskabet i Aalborg
TEKNIKAL BYGNING
G. 1

Byggeselskabet i Aalborg
TEKNIKAL BYGNING
TEKNIKAL BYGNING

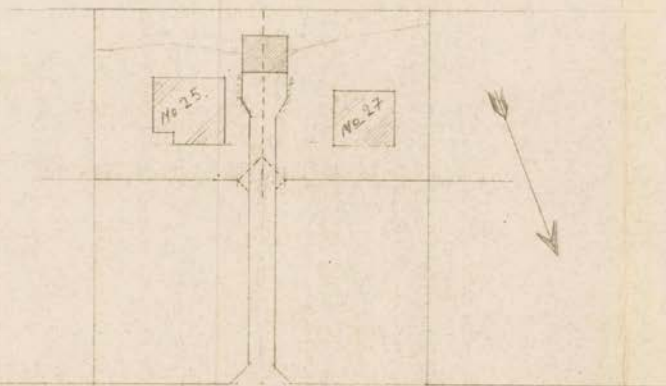
DOBELT GARASJ - ARNE FYDLAND. No 27

" " NOTTO STI. No 28.

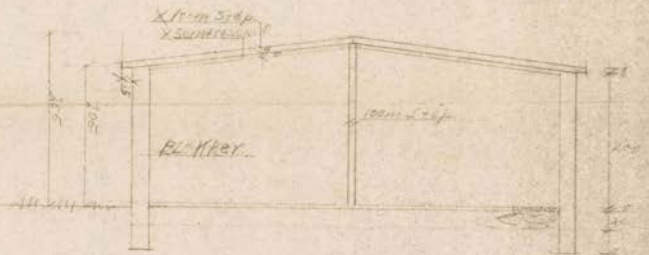
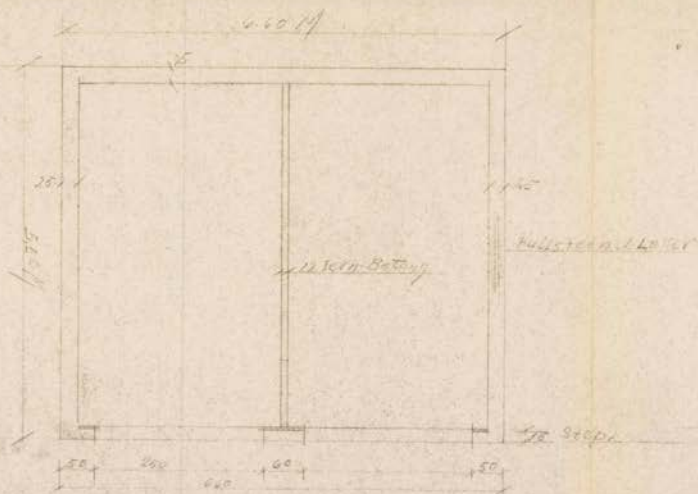
SPELDERVEIEN.

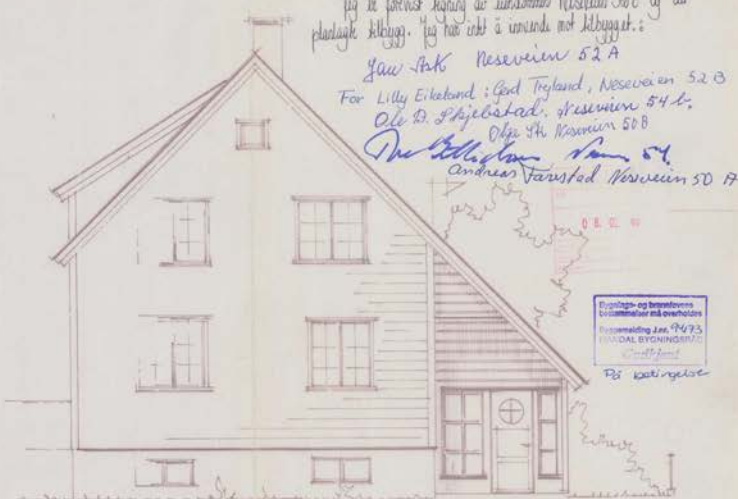
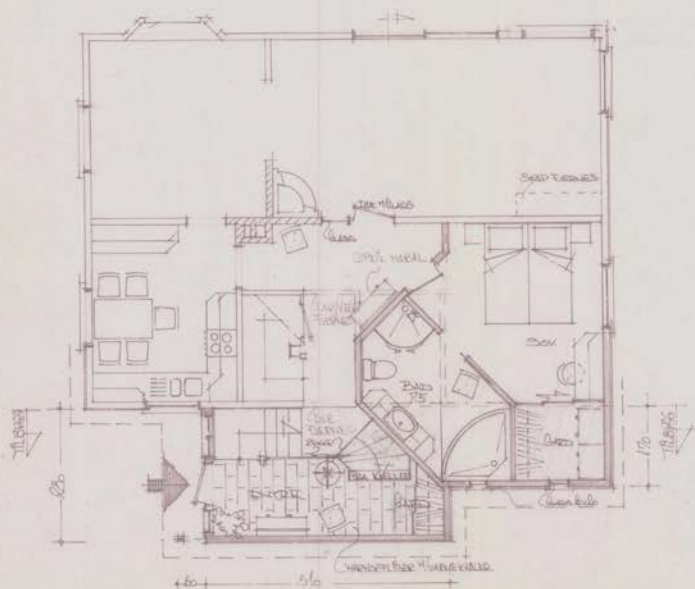
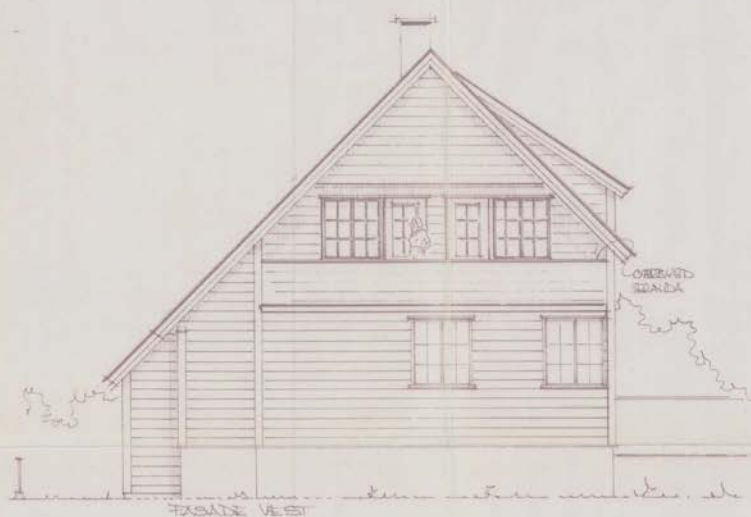
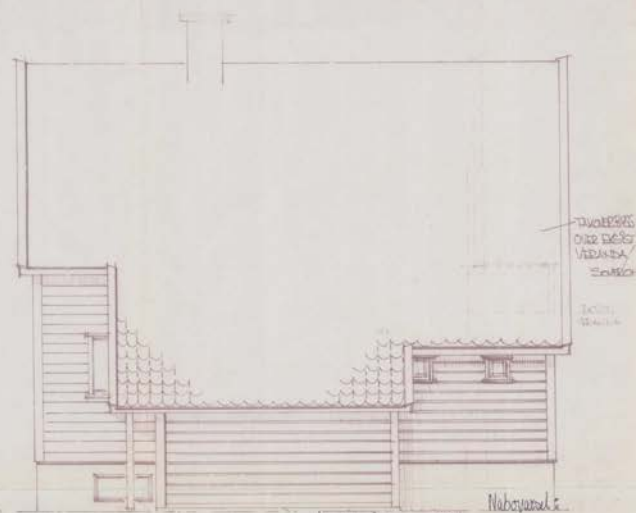
Arbeidet utført 1960

Byggesøknad, nr. 85/52
MANDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent



Situasjonsplan - No 27 - 1:500.





ENERGIE DIVIDEE AU NESEV. 52c
VUE 1/50 DES 93 ARBITRES

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 458 38 665

asl@exbo.no

Følg oss på 