

LINDESNES

GAMLEVEIEN 5

Valleheim - ærverdig selskapslokale med sentral beliggenhet - Innholdsrikt med gode fasiliteter



Prisantydning: 1 890 000,- + omk.

exbo



Meglers kommentar

Exbo har her gleden av å presentere denne ærverdige eiendommen med meget sentral beliggenhet i sentrum av Vigeland. Det er kort avstand til butikker, kulturhuset, barneskole, badeplass, kirke og andre fasiliteter som Vigeland har å by på. Eiendommen er meget innholdsrik og er i dag benyttet som selskapslokale, men bygget har tidligere historikk som forsamlingslokale for foreninger.

Eiendommen har moderniseringsbehov men fremstår som en sjarmerende eiendom og har fasiliteter til dagens formål til private selskaper med storstue, kjøkken, toalettrom m.m. Deler av andre etasjen er også innredet. I salgsoppgaven under "innhold" er dagens innredning

beskrevet.

Dette er en spennende eiendom som bør oppleves. Kontakt megler for visning!

Adresse	Gamleveien 5
Prisantydning	1 890 000,-
Omkostning	48 592,-
Totalpris	1 938 592,-
P-rom/bra	224 kvm/232 kvm
Byggeår	1905
Tomt	362 kvm



Kontaktperson i Exbo:

Alexander Skarpeid Lindland

Eiendomsmegler

Telefon: 45 83 86 65

Mail: asl@exbo.no

INNHold



- 4.** Salgsoppgave
- 60.** Boligkjøperforsikring
- 62.** Budskjema



EXBO SØRLANDET AS avd. Mandal
Store Elvegate 40
4514 Mandal
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



Adresse

Gamleveien 5
4520 Lindesnes

Kontaktperson

Alexander Skarpeid Lindland,
Eiendomsmegler
Mob: 45 83 86 65

Type eiendom

Næringsbygg

Byggeår

1905

Matrikkel

Gnr. 357 bnr. 77 i Lindesnes kommune

Oppdragsnummer

3-22-0174

Hjemmelshaver

Eyvind Narum
Kristine Narum

Adkomst

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

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i sentrum av Vigeland. Det er kort avstand til butikker, kulturhuset, barneskole, badeplass, kirke og andre fasiliteter som Vigeland har å by på.

Tomt

Eiet tomt på 362 kvm.
Flat tomt opparbeidet med plen.
Eiendommen består av to teiger.
Eiendommen har usikre og fiktive grenser. Avvik kan forekomme.

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 224 kvm, Bruksareal: 232 kvm

1.Etasje: TOT: 173 kvm, P-ROM: 167 kvm, S-ROM: 6 kvm.

2.Etasje: TOT: 59 kvm, P-ROM: 57 kvm, S-ROM: 2 kvm.

Parkering

Parkering på tomt, eller i gate etter gjeldende bestemmelser.

Reguleringsforhold

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1029201910

Navn Kommuneplanens arealdel,
Lindesnes 2019 - 2030

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05.09.2019

Bestemmelser -

<https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/1029201910/Dokumenter/>

1029-201910%20Bestemmelser1.pdf

Delarealer Delareal 362 m

KPHensynsonenavn H910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1029108

Navn Vigeland sentrum

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.10.2009

Bestemmelser -

<https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/1029108/Dokumenter/>

108%20VIGELAND%20SENTRUM%20BES

Delarealer Delareal 362 m

Formål Boliger

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Byggemåte

Se boligsalgsrapport

Innhold

P-rom:

1. Etasje: Entré, Gang, Lillestue, Kjøkken,
Storsalen, Trapperom, Wc, Bad, Wc/
vaskerom.

2. Etasje: Trapperom, Stue, Kjøkken,
Gang,
Soverom, Soverom 2.

S-rom:

1. Etasje: Bod /lagerrom, Bod /lagerrom
2,
Bod /bakinngang.

2. Etasje: Bod.

Boligen er endret fra opprinnelig godkjente tegninger. Dette er ikke søkt godkjent hos kommunen. Ifbm søknad om endring av eiendommens formål til pensjonat i 1988 ble det innredet i deler av andre etasje til boformål. Det er mottatt tegninger fra kommunen som samsvarer i tråd med denne innredningen, men det er ikke mottatt opplysninger på at dette er å anse som godkjent. Det legges til grunn at denne innredningen ikke er godkjent for varig

opphold.

Eiendommen ble 14. september 1992 søkt omdisponert fra foreningshus til selskapslokale for private selskaper. Dette ble godkjent av daværende Lindesnes kommune, teknisk etat med merkand om at dersom lokalet skal benyttes til offentlige tilstelninger/ selskaper må det godkjennes i forhold til brannvern, rømningsveier m.m.

Det er kjøpers ansvar å søke godkjenning hos kommunen for opprettelse av næring/forretning og hvilken bruk kjøper ønsker eiendommen til. Det oppfordres derfor til å foreta undersøkelser hos kommunen for de planer kjøper har for bygget. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen for eiendommen.

Av matrikkelbrev fremgår det at eiendommen er godkjent under formål "annet kulturhus".

Standard

Takstmannens konklusjon:

Selskapslokaler ligger i Gamleveien i Vigeland sentrum i Lindesnes kommune. Ligger i umiddelbar nærhet til sentrum, idrettsplass samt skoler og barnehager. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert inngangsområde samt noe gruset parkering og plenareal på baksiden. Lokaler har vært i bruk som selskapslokaler de siste 30 år med noe utleie i 2 etasje til gjestearbeidere.

Ifølge eier er det kun utført nødvendige vedlikehold på lokalene de siste 30 år og det må påberegnes betydelige påkostninger på overflater, både ute og

inne.

Lokaler består av storsal, lillestue, kjøkken og toalettfløy i 1 etasje samt stue/kjøkken og 2 soverom i 2 etasje.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

- Taktekke er eldre og med ukjent kvalitet.
- Det mangler snøfangere og stigetrinn til feier på taket.
- ytterkledning samt vindskier/pannebord har begynnende råteskader flere plasser.
- Det er eternittplater på en gavlvegg.
- Det mangler takrenner på baksiden av lokalene.
- Vinduer er fra byggeår.
- Vinduer på soverom 2 etasje er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter.
- Grunnmurer har enkelte sprekker.
- Utvendig vann og avløp er eldre ukjent kvalitet.
- Det er spor av borebiller på øversteloft.
- Det er løse himlingsplater i stue 2 etasje.
- Det er svikt i etasjeskille i kjøkkengulv i 1 etasje.
- Det er lav takhøyde i deler av trappegang.
- Våtrom og WC rom er eldre og bør total oppgraderes.
- Det anbefales el-tilsyn av elektriske anlegg.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Sentral eiendom midt i Vigeland sentrum.
- Gangavstand til butikk og skoler samt idrettsplass.
- Romslike lokaler med 2 kjøkken og 2 stuer.
- Rikelig med parkering utenfor lokaler.
- Nyere hovedytterdør.
- Yttertak kvist renovert for ca. 15 år siden.

Oppvarming

Mursteinspipe med eldre vedovn i storsalen samt åpen peis i lillestuen, forøvrig elektrisk.

Vei, vann, kloakk

Offentlig vei, vann og kloakk.

Offentlige avgifter

MANDAL 2022

Vann: kr. 1 348,- + forbruk i følge vannmåler kr. 12,02,- pr. m³
Avløp: kr. 1 883,- + forbruk i følge vannmåler kr. 26,90,- pr. m³
Feier: kr. 425,- pr. pipe
Vannmålerleie: kr. 250,- pris kan avvike etter målerens størrelse.
Eiendomsskatt 2022: kr. 3 514,00,-

Standard renovasjon med papirsekker
(1) Maren kr. 3 337,-
Fakturerings for faste avgifter og eiendomsskatt skjer to ganger i året. ganger i året.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:

Bnr. 19

1946/1025-3/39 Rettigheter iflg. skjøte 20.09.1946

Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

1947/1495-1/39 Erklæring/avtale 03.12.1947

Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

1946/1025-2/39 Rettigheter iflg. skjøte 20.09.1946

rettighetshaver:Knr:4205 Gnr:357
Bnr:19
rettighetshaver:Knr:4205 Gnr:357
Bnr:22

rettighetshaver:Knr:4205 Gnr:357
Bnr:68
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

Bnr. 197

1983/860-1/39 Erklæring/avtale
21.02.1983
rettighetshaver:Knr:4205 Gnr:357
Bnr:123
rettighetshaver:Knr:4205 Gnr:357
Bnr:299
Bestemmelse om veg

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

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

Konsesjon

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

Finansiering

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!

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring.

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](#)

Energiattest

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.

Ligningsverdi

Rekvirert, men ikke mottatt.

Andre opplysninger

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

Lowverk

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 eiendomsmeidler 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsめglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport utført av Leif Vinsjevik, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene 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 interiørtegnninger.

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.

Meglens vederlag og utlegg

Kommunale opplysninger (Kr.2 505)
Oppgjørsgebyr (Kr.4 500)
Servitutur (Kr.344)
Internett annonsering(Finn.no/Exbo.no/Facebook) (Kr.8 500)
Servitutur (Kr.172)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.540)
Presentasjonspakke (Kr.15 900)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.576)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 890 000,-) (Kr.50 000)
Totalt kr. (Kr.83 037)

Prisantydning

1 890 000,-

Beregnet totalkostnad

1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt

salgssum: 1 890 000,-))

48 592,- (Omkostninger totalt)

1 938 592,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun
tinglyses ett pantedokument og at
eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om at
forsikringsselskapet kan gjøre endringer
i forsikringspremien.











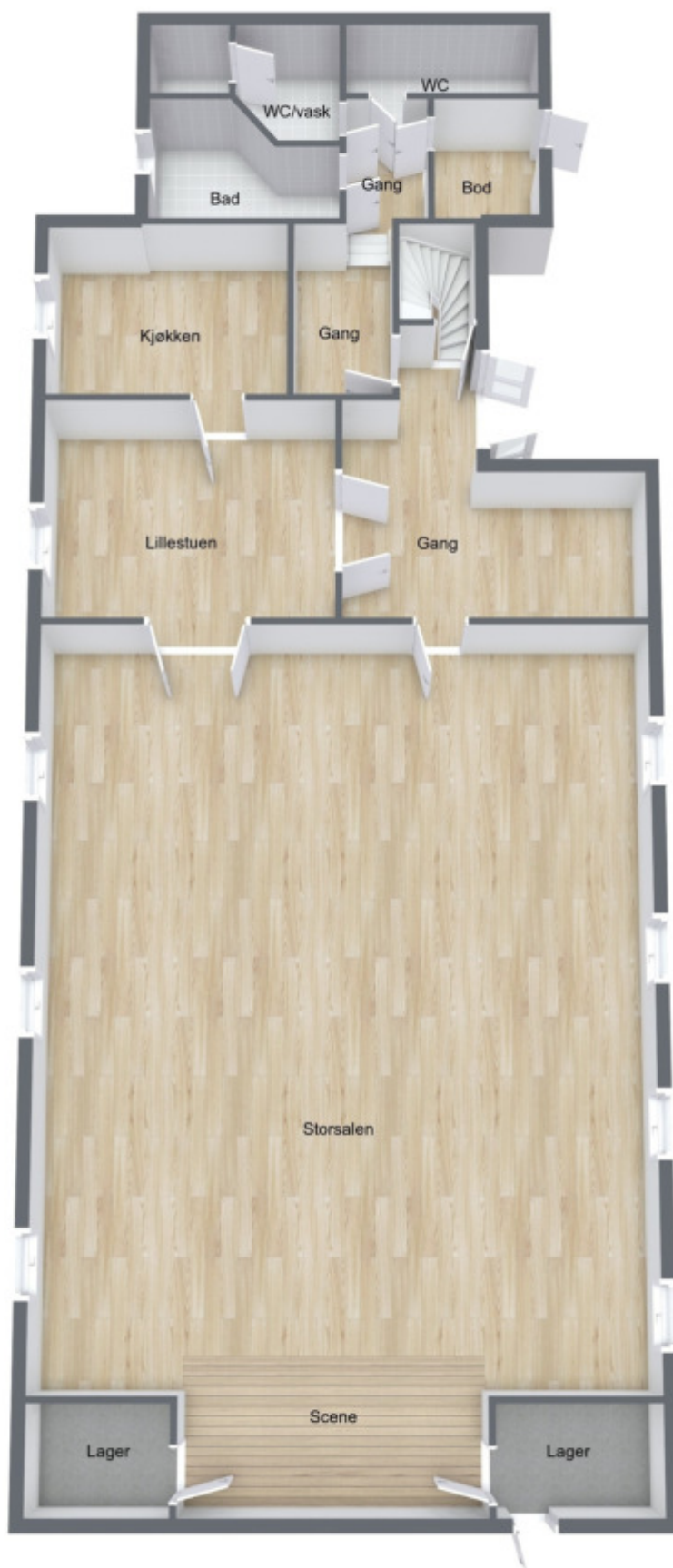












Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



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





Eiendom: 357/77
Adresse: Gamleveien 5
Dato: 17.10.2022
Målestokk: 1:1000



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



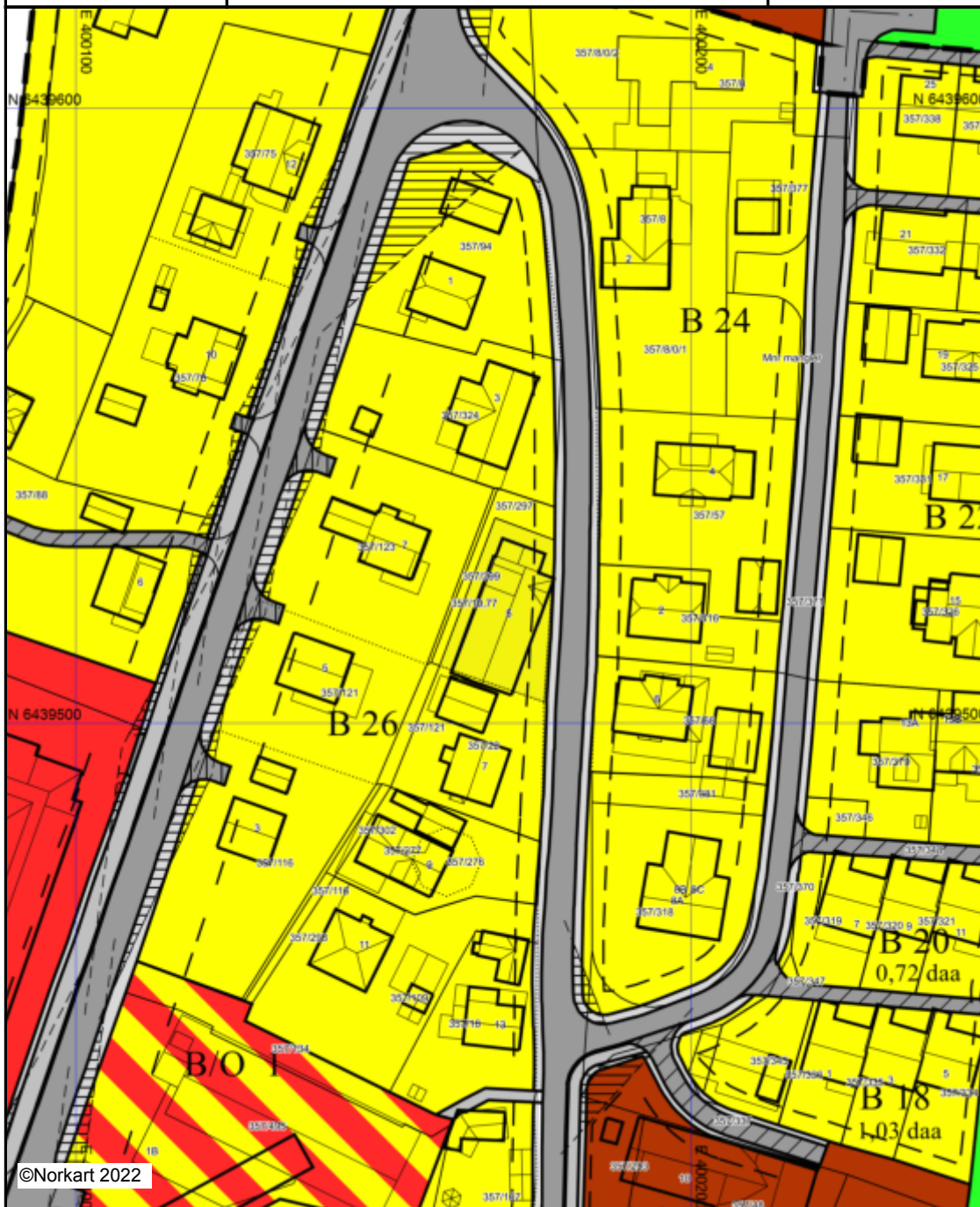
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 357/77
Adresse: Gamleveien 5
Utskriftsdato: 17.10.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Annet byggeområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Frisiktsone ved veg
	Naturvernomsone (på land)
	Bevaring av bygninger
	Annet spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Offentlig
	Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Grav- og urnelund
	Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
	Bolig/forretning
	Forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Leskur/plattformtak
	Havnelager
	Parkering
	Parkeringshus/-anlegg
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
	Naturområde
	Park
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 1)	
	Friluftsfelt
	LNFR-formål kombinert med andre angitte formål
Reguleringsplan-Hensynssoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynssone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynssone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)	
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 12)	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
	Båndlegginggrense nærværende
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Strandlinje sjø
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	EXBO		Oppdragsnr.	3-22-0774
Adresse	GAMEEVOLVON 5			
Postnr.		Sted	VIGBEAND	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubeboet av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar. Mnd	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja				
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		IF	Polise/avtalenr.	SP 432037 11.1
Selger 1 Fornavn	Kirsten Margrethe	Etternavn	Narum	
Selger 2 Fornavn	Lyvind	Etternavn	Narum	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid på takstein og takrenner

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Jan Spilling

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedlikehold av el-anlegg

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Lindesnes Elektro ved Trond Stiland

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

el-anlegget

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

17/10 - 2022

Sted

Rødving 4520 Lindås

Signatur selger 1:

Kristian M. Nærum

Signatur selger 2:

Egil Nærum

Tilstandsrapport

📍 Gamleveien 5 , 4520 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

Gnr. 357, Bnr. 77

Areal (BRA): Selskapslokale 232 m²



Befaringsdato: 24.10.2022

Rapportdato: 19.11.2022

Oppdragsnr: 20835-1211

Referansenummer: SG5809

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



Gyldig rapport
19.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstmann
19.11.2022 | MANDAL

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
412 30 081

Rapportansvarlig
Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstmann
leif@lindesnestakst.no
412 30 081

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selskapslokaler ligger i Gamleveien i Vigeland sentrum i Lindesnes kommune. Ligger i umiddelbar nærhet til sentrum, idrettsplass samt skoler og barnehager.

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert inngangsområde samt noe gruset parkering og plenareal på baksiden. Lokaler har vært i bruk som selskapslokaler de siste 30 år med noe utleie i 2 etasje til gjestearbeidere.

Ifølge eier er det kun utført nødvendige vedlikehold på lokalene de siste 30 år og det må påberegnes betydelige påkostninger på overflater, både ute og inne. Lokaler består av storsal, lillestue, kjøkken og toalettfløy i 1 etasje samt stue/kjøkken og 2 soverom i 2 etasje.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

- Taktekke er eldre og med ukjent kvalitet.
- Det mangler snøfangere og stigetrinn til feier på taket.
- ytterkledning samt vindskier/pannebord har begynnende råteskader flere plasser.
- Det er eternittplater på en gavlvegg.
- Det mangler takrenner på baksiden av lokalene.
- Vinduer er fra byggeår.
- Vinduer på soverom 2 etasje er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter.
- Grunnmurer har enkelte sprekker.
- Utvendig vann og avløp er eldre ukjent kvalitet.
- Det er spor av borebiller på øversteloft.
- Det er løse himlingsplater i stue 2 etasje.
- Det er svikt i etasjeskille i kjøkkengulv i 1 etasje.
- Det er lav takhøyde i deler av trappegang.
- Våtrom og WC rom er eldre og bør total oppgraderes.
- Det anbefales el-tilsyn av elektriske anlegg.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Sentral eiendom midt i Vigeland sentrum.
- Gangavstand til butikk og skoler samt idrettsplass.
- Romslige lokaler med 2 kjøkken og 2 stuer.
- Rikelig med parkering utenfor lokaler.
- Nyere hovedytterdør.
- Yttertak kvist renoveret for ca. 15 år siden.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller

på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Selskapslokale			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 1	173	167	6
Etasje 2	59	57	2
Sum	232	224	8

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

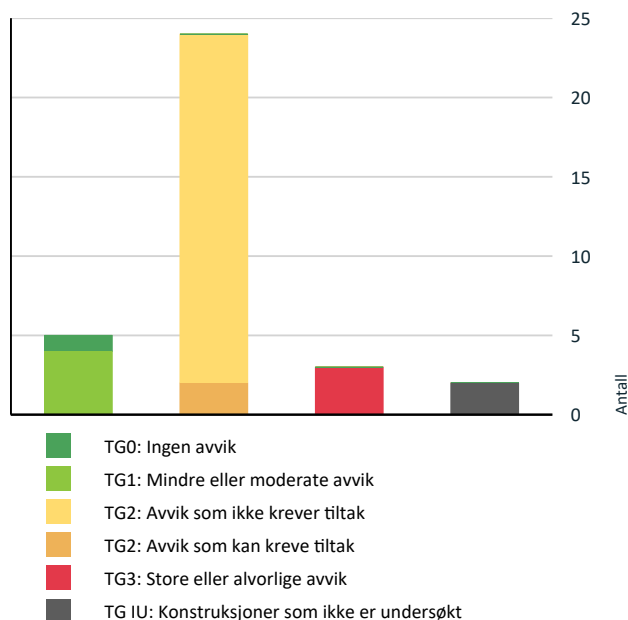
Selskapslokale

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun skisserte plantegninger for hovedetasje. Fasader og plantegninger 2 etasje foreligger ikke. Romfordeling er bruk på befaringsdagen men bemerker at det ikke er fremlagt tegninger eller godkjenninger på bygget annet enn skisse på hovedplan. Bruk kan derfor være annerledes enn godkjenninger fra offentlige myndigheter. Det anbefales i slike tilfeller å ta kontakt med kommunen for avklaringer.

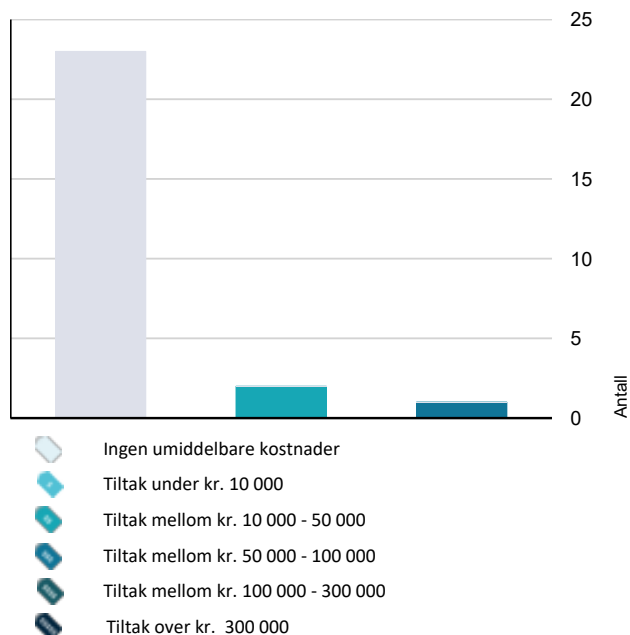
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av selskapslokale liggende i Gamleveien på Vigeland i Lindesnes kommune.

Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom.

Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.

Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.

Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger.

Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Selskapslokale

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er store høydeavvik i gulv kjøkken 1 etasje. 2 etasje har høydeavvik opp mot 50 mm.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc /vaskerom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Belegg har bobler og er utett .



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent årstall.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Belegg er av eldre ukjent årgang.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert begynnende råteskader på vindskier og enkelte frontbord.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Hele lokalets bakside har ikke påmonterte takrenner.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er sprekker og råteskader flere plasser på kledning.

Kledning ligger tett ned mot grunnmur uten lufting og musebånd registrert.

Vindskier og pannebord har råteskader på baksiden av lokalet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe misfarginger på undertak ved loftet antatt pga. tett isolasjon i etasjeskille mot øversteloft. Det er tydelige fuktmerker rundt takvindu.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er påvist flere sprukne glass og flere plasser er kitt rundt omramming løs.

Det er kondenseringsmerker på innvendige karmen på flere vinduer.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkel tredør er av ukjent eldre årgang og er ikke funksjonsprøvd.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det er løse takplater i stue 2 etasje.

De fleste overflater er 30 år eller eldre.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipevanger er ikke synlige.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er lav takhøyde i deler av trappegang etter dagens standard.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

De fleste dører er eldre hvor skader på slidedeler plutselig kan oppstå.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er spor av borebiller på øversteloftet.



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er lite hensiktsmessig med hulltaking.



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Innredning er eldre og skader på hengsler og andre slitedeler kan plutselig oppstå.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent årgang hvor skader plutselig kan oppstå.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Stoppekran mangler påvisning men er lett tilgjengelig bak løs veggplate i badrom.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El anlegg av ukjent eldre årgang.

El-skap med skrusikringer plassert i trappegang. Ifølge eier er det ikke foretatt oppgraderinger på el anlegg annet en små ting de siste 30 år.

Det er i følge eier ikke foretatt el-tilsyn de siste årene.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om det er vannansamlinger i krypekjeller.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist enkelte sprekkdannelser i grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

SELSKAPSLOKALE

Byggeår
1905

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Nytt taktekke på kvist over inngang.(ca. årstall) Ny hovedinngangsdør.
2010	Modernisering	Nytt gulv i lillestuen. (ca. årstall)

UTVENDIG

Taktekking

Taktekke med tegltakstein fra antatt byggeår. Undertak er ukjent men antatt av eldre papp og rupanel.
Ifølge eier er det for ca. 15 år siden skiftet underlagspapp og kilrenner på kvist over inngangsparti.
Ved inspeksjon av innvendige overflater på loftsetasje er det ikke påvist større fuktmerker,, kun enkelte misfarginger ved overganger.
Taktekke er av ukjent kvalitet men det må forventes utskiftinger den nærmeste tiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
 - Taktekking er ikke besikket pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er registrert begynnende råteskader på vindskier og enkelte frontbord.

Tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Det må forventes utskiftinger av taktekke den nærmeste tiden.

Nedløp og beslag

1 TG 2

Takrenner i stål på fasade mot veien. Takrenner er her og kilrenner på kvist er ca. 15 år. Takrenner på lite tilbygg mot nord har eldre plastrenner fra ukjent alder.
Taknedløp ledes til bakkenivå.
På baksiden er takrenner fraværende.
Pipehatt av stål av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Hele lokalets bakside har ikke påmonterte takrenner.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det bør snarest monteres takrenner på boligens bakside. Dette for å bevare andre bygningsdeler for ekstra belastning.

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Konstruksjon i antatt bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjonsmengde i vegger.
Det er påmontert liggende malt ytterkledning med ukjent vindtetting eller fraværende vindtetting.
Gavlvegg mot sør har ytterkledning med eternitplater. Flere av disse har sprekker i overflaten.
Bygningsdeler er antatt fra byggeår og det er stedvis råte og sprekker flere plasser på ytterkledning. Kledning ligger også tett ned mot grunnmur med ekstra belastning med fuktinntrengning mot ytterkledning.
Det må forventes utskifting av store deler av kledning den nærmeste tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er sprekker og råteskader flere plasser på kledning .
Kledning ligger tett ned mot grunnmur uten lufting og musebånd registrert.
Vindskier og pannebord har råteskader på baksiden av lokalet.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må forventes utskifting av store deler av utvendig fasade de nærmeste årene samt snarlig utskifting av råteskadede kledning og vindskier..

Det vil være normalt å etablere lufting og musebånd etter dagens forskrifter ved skifte av hele vegger.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av sperretak med flere krysslåsningspunkter på langsgående takflater.

Undertak av rupanel.

Ved inspeksjon på loft er konstruksjon synlig for inspeksjon og låsinger og sperr ser ok ut men bemerker at det er begrenset inspeksjonsmuligheter mht. å inspisere krysslåsinger. Det er noe misfarginger enkelte plasser på undertak og dette gjelder primært sett rundt overganger på loftet.

Det er påvist begynnende fukt og råteskader rundt takvindu og dette vinduet må skiftes.

Det forventes at dimensjonering og system var etter datidens krav.

Ved visuell inspeksjon på yttersiden er det ikke funnet vesentlige svai eller svikt i konstruksjonen.

Takkonstruksjon på toalett avdeling er ikke videre undersøkt annet enn lyst opp i fra bodrom. Det er påvist enkelte fuktmerker på takplater men ifølge eier er dette merker før kvist ble utbedret for 15 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe misfarginger på undertak ved loftet antatt pga. tett isolasjon i etasjeskille mot øversteloft.

Det er tydelige fuktmerker rundt takvindu.

Tiltak

- Andre tiltak:

Takvindu må skiftes. Det er etablert vannkar under vindu som er tørr på befaringsdagen men det er tydelige merker og symptomer på vanninntrengning i og rundt takvindu.

Isolasjon må ha minst 50 mm avstand fra undertak slik at kondensmerker unngås og det anbefales å gjøre lokale tiltak i overganger etasjeskille/takkonstruksjon.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser på taktekke for å unngå fremtidige vanninntrengninger i selve takkonstruksjonen.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med koblede 1+1 glass fra byggeår.

Det er registrert flere knekte glass samt kondensmerker på innside karm.

Vinduer har oppnådd en alder hvor utskiftninger må påberegnes.

Ifølge eier er det kun ett fåtall av vinduer som er i bruk som åpnevinduer, resten er vanskelig å åpne pga. alder og har ikke vært åpnet på mange år.

Takvindu blir kommentert under takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er påvist flere sprukne glass og flere plasser er kitt rundt omramming løs.

Det er kondenseringsmerker på innvendige karmen på flere vinduer.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påberegnes utskiftninger av vinduer de nærmeste årene.

Dører

TG 1

Malt hoveddør i tre med 2 lags glass fra 2007. Dør er ok med normal bruksslitasje.

Boddør i gavlvegg mot sør i tre, er nyere og ok.

Alder: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører - 2

TG 2

Enkel eldre tredør ved WC fløy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkel tredør er av ukjent eldre årgang og er ikke funksjonsprøvd.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak da dør fungerer har oppnådd en alder hvo skader på slitedeler kan plutselig oppstå.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Overflater gulv med teppe og beleg. Undergulv antatt av bærende furugulv.

Ifølge eier er enkelte overflater skiftet de siste 30 år som gulv i lillestuen.

Vegg og himlingsoverflater består av malte plater eller panel.

Det er løse himlingsplater i 2 etasje av ukjente årsaker som bør festes bedre.

De fleste overflater er 30 år eller eldre og det må påberegnes overflatebehandling eller utskiftinger flere plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er løse takplater i stue 2 etasje.

De fleste overflater er 30 år eller eldre.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må forventes utskiftinger eller overflatebehandling i flere rom.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag i etasjeskillere med undergulv av antatt furubord. Det er avvik på opp mot 50 mm på gulv i kjøkken 1 etasje samt 2 etasje. Det er nokså normalt med høydeavvik i slike eldre boliger. Det er påvist noe svikt i gulvet på kjøkken av ukjente årsaker. Dette bør snarest undersøkes da det kan være svikt i bæresystemer. Krypjkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Gulv mot grunn i toalettavdeling er støpt plate. I bod er det synlig pukk pga. ifølge eier, utbedringer av avløpsrør for en tid tilbake.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er store høydeavvik i gulv kjøkken 1 etasje. 2 etasje har høydeavvik opp mot 50 mm.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må foretas nærmere undersøkelser på gulv i kjøkken. Det må gjøres tilgang til krypkjeller for nærmere undersøkelser. Kostnadsestimat inneholder å gjøre tilgang til krypkjeller samt foreta nærmere undersøkelser av etasjeskille. Ingen utbedringskostnader er beregnet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Radonsperre fantes ikke ref. byggeår og det er ikke fremlagt radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe med eldre vedovn i storsalen samt åpen peis i lillestuen. Øverste del av pipe i 1 etasje har en side som ikke er synlig for inspeksjon. Pipe ser hel og fin ut ellers med noe sotavrenning på øversteloft. Det er ikke montert ildfast plate ved feieluke i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Krypjkjeller

TG NJ

Krypjkjeller under trebjelkelag. Det er kun en liten åpning på lokalenes bakside og det er foretatt lysing inn i krypkjeller. Krypjkjeller er ikke videre innsisert pga. manglende tilgang og det bør lages tilgang til krypkjeller slik at inspeksjon kan foretas.

Vurdering av avvik:

- Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp med teppebelagte trinn. Trapp er antatt fra byggeår med senere pålagte tepper. Ved repos er det lav takhøyde etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er lav takhøyde i deler av trappegang etter dagens standard.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er vanskelig med utbedringer uten å gjøre om på hele trappegang.

Innvendige dører

TG 2

Eldre finer lettdører, enkelte med glass. Dør mellom lillestuen og entre er nyere tofløyet dør i malt tre. Enkelte dører henger mot karmen og bør justeres. De fleste dører har oppnådd høy alder og skader på slidedeler kan plutselig oppstå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. De fleste dører er eldre hvor skader på slidedeler plutselig kan oppstå.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Juster dører som tar mot karmen. Det er ikke behov for utbedringer på eldre dører men skader kan plutselig oppstå.

Andre innvendige forhold

TG 2

Det er spor av borebiller flere plasser på øversteloftet. Overflater bør etterbehandles.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor av borebiller på øversteloftet.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales behandling av overflater ved eierskifte. Kontakt skadedyrfirma for videre utredelser.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

Generell

TG 3

Bad er av eldre årgang og står foran full oppgradering til dagens standard.

Belegg på gulv og malte overflater på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt.

Det er ingen direkte vannsølsener og dusjkabinett ligger mot yttervegg og mot vegg ved kjøkken som er nedsenket.

Rommet må total oppgraderes hvor vegg blir demontert ned mot bindingsverk før nyoppføring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er lite hensiktsmessig med hulltaking.

Tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet må demonteres ned mot bindingsverk for gjenoppbygging.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre kjøkken antatt fra Hamran kjøkken. Delvis furu benkeplate samt laminat og stål benkeplate.

Hvitevarer av komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er eldre og senere utvidet med furu benkeplate.

Hvitevarer av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Innredning er eldre og skader på hengsler og andre slidedeler kan plutselig oppstå.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer men det kan bli behov for utskiftinger de neste årene.

Avtrekk

TG 2

Ventilator med avtrekk ut via loft.

Ventilator er av eldre ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent årgang hvor skader plutselig kan oppstå.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan komme behov for utskifting av ventilator de neste årene pga. alder.

ETASJE 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Nyere glatt innredning med laminat benkeplate.

Hvitevarer av komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Eldre ventilator med avtrekk ut via loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent årstall.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skader kan plutselig oppstå på eldre ventilatorer og det må forventes utskiftinger av ventilator den neste tiden.

SPESIALROM

ETASJE 1 > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc rom med toalett og vask.

Belegg med oppkant på gulv og panel på vegger.

Det er ikke installert mekanisk avtrekk samt tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Belegg er av eldre ukjent årgang.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Belegg er av ukjent årgang og er noe løs i overganger. Det kan bli behov for utskifting den neste tiden.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > WC /VASKEROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Wc rom med innlagt vaskemaskin. Inneholder toalettavlukke samt vask og opplegg for vaskemaskin.

Belegg på gulv med oppkant mot malte veggplater.

Ventil i vegg er tettet igjen med tape.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Belegg har bobler og er utett .

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Belegg må skiftes og det antas at nye eiere vil total oppgradere toalettrommet.

Estimat innbefatter nytt belegg og ikke total oppgradering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannforsyning med kobberrør av ukjent årstall. Ifølge eier er det ikke gjort noe

med vannforsyning de siste 30 årene.

Stoppekran er påvist under løs plate ved vask i baderommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Stoppekran mangler påvisning men er lett tilgjengelig bak løs veggplate i baderom.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløp i PVC av ukjent alder. Ifølge eier er det avløp fra før 1990. Det er synlig lufterør på tak over toalettrom men ukjent om dette er kloakklufting.

Stakemuligheter via toaletter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig lufting av lokaler med enkelte ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG NJ

VVS tank på ca. 70-100 plassert under kjøkkenbenk. VVS tank er av ukjent alder og er ikke videre inspisert pga. manglende tilgang. Ifølge eier er VVS tank av nyere ukjent årstall.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

1 TG 2

El anlegg av ukjent eldre årgang.

El-skap med skrusikringer plassert i trappegang.

Ifølge eier er det ikke foretatt oppgraderinger på el anlegg annet en små ting de siste 30 år.

Det er i følge eier ikke foretatt el-tilsyn de siste årene.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent.

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

Ja småarbeid de siste årene stort sett utført av Lindenes Elektro AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Ifølge eier har det ikke vært el-tilsyn de siste 5 årene og det anbefales generelt å foreta en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold

1 TG 0

Nyere Brannslukningsapparat samt nymonterte røykvarslere i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

1 TG 1

Byggegrunn er antatt av sandmasser.

Drenering

1 TG 2

Drenering fra byggeår.

Takvann ledes til bakkenivå.

Etsjeskille ligger ca. 30-50 cm over terrengnivå og er ikke relevant mht. fuktinnslag i trevirke.

Ukjent om det er vannansamlinger i krypkjeller.

Plenareal på baksiden ligger på tilnærmet flatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om det er vannansamlinger i krypkjeller.

Tiltak

- Andre tiltak:

Foreta nærmere undersøkelser om vanninnslag i krypkjeller og foreta eventuelle tiltak om nødvendig.

Grunnmur og fundamenter

1 TG 2

Grunnmurer av synlige gråsteinsmurer.

Det er påvist enkelte småsprekker men ellers virker grunnmur stabil.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er påvist enkelte sprekkeformasjoner i grunnmur.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak annet enn å følge jevnlig med på sprekker og videre utvikling av disse.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

1 TG 1

Tilnærmet flatt terreng med svak helning bort fra grunnmur.
Det er ikke opplyst om stående vann på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Synlige avløpsrør i PVC fra ukjent årstall.
Hovedinntak for vann er i kobber eller jern og er av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det kan komme behov for utskifting av vann og avløpsledninger de neste årene pga. alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Selskapslokale

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje 1	173	167	6	Entré , Gang , Lillestue , Kjøkken , Storsalen, Trapperom , Wc , Bad , Wc /vaskerom	Bod /lagerrom, Bod /lagerrom 2, Bod /bakinggang
Etasje 2	59	57	2	Trapperom , Stue , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2	Bod
Sum	232	224	8		

Kommentar

Trappeareal er medregnet areal i begge etasjer.
Overbygd inngangsparti er ikke medregnet i arealoversikt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun skisserte plantegninger for hovedetasje. Fasader og plantegninger 2 etasjer foreligger ikke. Romfordeling er bruk på befaringsdagen men bemerker at det ikke er fremlagt tegninger eller godkjenninger på bygget annet enn skisse på hovedplan. Bruk kan derfor være annerledes enn godkjenninger fra offentlige myndigheter. Det anbefales i slike tilfeller å ta kontakt med kommunen for avklaringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i 2 etasje er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter.
Det bemerkes at det kun er en rømningsvei fra 2 etasje og det er via trapp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
24.10.2022	Leif Arne Vinsjevik	Takstmann
	Kristine Margrethe Narum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	357	77		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 5

Hjemmelshaver

Narum Eyvind Mikal, Narum Kristine Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Gamleveien på Vigeland i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ligger under sentrumsplanen for Vigeland sentrum.

Om tomten

Ligger på flatt område opparbeidet med parkering og noe plenareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		OK	Innhentet	0	Nei
Tegninger	27.10.2022	Det foreligger kun skisse av hovedplan på selskapslokaler.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SG5809>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VIGELAND SENTRUM

GENERELT

Formålet med planen er å videreutvikle Vigeland som handelssentrum og tilrettelegge for gode boforhold.

Byggeområder pbl § 25.1	Bolig	- B 1-5, 7, 9 og 11-32
	Offentlig bebyggelse	- O 1-4
	Allmennyttige formål	- A 1
Kombinerte formål pbl § 25.2	Bolig/Forretning	- B/F 1-11
	Forretning/Kontor	- F/K 1-2
	Bolig/Forretning/Kontor	- B/F/K 1-2
	Bolig/Forretning/Offentlig	- B/O 1
	Bolig/Beverting	- B/Bv 1
Trafikkområder pbl § 25.3	Kjørevei	
	Annen veigrunn	
	Gang- og sykkelveger	
	Torg	- T 1-2
	Parkeringsplass	- P 1-11
	Kollektivanlegg	- Ka 1
	Bussholdeplass	- Bh1
	Småbåtanlegg	- Sa 1
	Trafikkområde i vassdrag	- T1-T2
Friområder pbl § 25.4	Kollektivanlegg	- Ka1
	Friområde	- FR 1-7
	Park	- Park 1-3
	Friområde i vassdrag	
	Badeområde	
Spesialområder pbl § 25.6	Privat vei	
	Frisiktsoner	
	Friområde	
	Friluftsområde	- FL 1-9
	Privat småbåthavn	
	Bevaring av bygning	
Fellesareal pbl § 25.7	Felles avkjørsel	
	Felles parkeringsplass	- FP 1-8

1. REKKEFØLGE BESTEMMELSER

- Kommunen avgjør omfang av tekniske planer som må foreligge for området før utbygging kan igangsettes.

- Samtlige parkeringsplasser skal være opparbeidet / etablert før nye bygg tas i bruk.
- Deler av planområdet er flomutsatt. Søknader om tiltak skal derfor inneholde utredning/avklaring i forhold til flomfare langs elva. Dette skal være foretatt før det gies tillatelse til tiltak. Ferdig gulv i alle bygg skal ligge høyere enn nivå for 200 årsflom. Under denne kotehøyden tillates ikke bo- og oppholdsarealer eller sårbare installasjoner (elektrisk, elektronisk og lignende). Dersom det plasseres f.eks parkeringsareal og andre kjellerrom under denne kotehøyde må arealene sikres mot vanninntrengning og utstyres med nødvendig pumpeinstallasjoner. Nedkjørsler til parkeringsanlegg skal være sikret mot flom.
- Før det tillates nye boligenheter i B17 skal det foreligge godkjent detaljplan.
- Før utbygging i B17 kan tillates skal g/s-vei til sentrum langs FR3 være opparbeidet.
- Før det tillates nye boligenheter i B23 skal det foreligge godkjent detaljplan.
- Før det tillates oppført kombinerte bolig-/forretningsbygg eller rene forretningsbygg i B/F 1-4 og 6-11 skal det foreligge godkjent detaljplan.
- For B/F/K 1 skal det foreligge godkjent detaljplan før større ombygginger eller før bolig tillates.
- For O2-4 skal det før større ombygginger foreligge godkjent detaljplan.
- De avkjørsleene som er vist på planen som ikke er etablert skal kreves opparbeidet før det gis tillatelse til større bygningsmessige endringer eller utbedringsarbeider, samt ved bygging av garasje.
- Før det gies tillatelse til tiltak på områdene B/F 7, B/F 9 og B/F/K 1 skal Friområde 3,5,6 være opparbeidet som parkanlegg og med gangsti opp til FL 5.
- Før det gies tillatelse til tiltak på B/F 7, B/F 9 og B/F/K 1 skal skøytebane på PA 1 / T 1 være anlagt.
- Før det gis tillatelse til tiltak på noen av de tre nordligste tomtene på B28, må det foreligge geologisk rapport.
- Før det gis tillatelse til tiltak på ubebygde tomter i B7 og B9 skal veien være ferdig opparbeidet.

2. BYGGEOMRÅDER

2.0 Generelt

- Universell utforming skal vurderes ved alle ombygginger.

- Alle forretninger og kontorlokaler samt offentlig tilgjengelig uteområder skal tilrettelegges med universell utforming.
- Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sikre at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk utforming.
- Det må sammen med søknad om tiltak innsendes målsatt situasjonsplan i målestokk 1:500 etter gjeldende krav og standard. Planene skal vise atkomst, areal for parkering på egen eiendom eller parkering på annen måte som kommunen kan godkjenne.
- Krav til parkeringsdekning :
 - Boliger: 2 parkeringsplass pr. boenhet.
 - Forretning: 1 parkeringsplass pr. 50 m2 gulvflate
 - Kontor/offentlig; 1 parkeringsplass pr. 30 m2 gulvflate
 - Allmennyttig: 1 parkeringsplass pr. 50 m2 gulvflate
 - Handikapp parkering: 2 parkeringsplasser pr forretningsbygg
- For kontor, forretning, offentlig formål og bygg med kombinert formål skal parkering løses på egen grunn eller på annen måte som kommunen kan godkjenne. Alle nye bygg med disse formål skal oppføres med kjeller for parkering. For disse områdene skal det også vises hvorledes tiltakets behov for transport, av- og pålasting, lagerplass og avfallshåndtering ivaretas. Atkomstveier og parkering kan godkjennes inntil nabogrensen.
- Kommunen skal avgjøre om tilliggende situasjon (bygg og anlegg) skal vises i søknader for å få en forståelse av prosjektet. Herunder skal kommunen avgjøre om det skal vises fasade oppriss av eksisterende nabobygg.
- Kommunen skal godkjenne oppsetting av gjerder, murer og beplantninger mot offentlig veg eller plass. Hvor hekk eller gjerder benyttes, skal disse være maks. 90 cm. høye. Kommune kan godkjenne slike anlegg inntil nabogrenser.
- Levegger skal byggemeldes; levegger med lengde over 10 meter og/eller høyde over 2 meter tillates ikke.
- Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 års flom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

2.1 Byggeområder for boliger – B, 1-5, 7, 9 og 11-31

- 40 % av nye boliger skal tilrettelegges med universell utforming.
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 40 %. Garasje, uthus etc er inkl.
- Bebyggelsen skal ikke overstige 8 m mønehøyde fra planert terreng.

- Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 35- 42 grader. Ved mindre ombygginger kan annen takvinkel benyttes hvis den på eksisterende bygningsmasse ikke ligger innenfor 35- 42 grader. Takvinkelen skal i så fall være lik den er på resten av huset/garasjen.
- Garasjers bebygde areal må ikke overstige 50 m², og maks mønehøyde på 5 m fra planert terreng. Garasje skal tilpasses boligen med hensyn på materialvalg, form og farge, og plasseres innenfor byggegrensene på planen.
- Det tillates kun en ene- eller tomannsbolig pr tomt i boligområdene hvor det ikke er krav til detaljplan.
- Krav til parkering er angitt under generelle bestemmelser.
- Ved fortettinger i eksisterende boligområde kan kommunen kreve områder avsatt til lekeområde.
- Løsning for søppelhåndtering skal vises på situasjonsplan.
- B23 Område med krav om bebyggelsesplan.
Før det gies byggetillatelse for nye boligheter i B23 skal det utarbeides detaljplan. Detaljplanen skal vise tomteplassering, intern vei, atkomst fra Smibakken, parkering, lekeområde og gangatomst fra Trean ned til sentrum/O3, samt grøntområder og løsning for søppelhåndtering. Område mot nord skal vurderes med tanke på mulig rasfare, og det som ikke kan bebygges skal være friluftsområde, med krav om nødvendig sikring. Område B23 skal ha atkomst fra ny vei mellom B23 og O3.
- B17 Område med krav om bebyggelsesplan.
Før det gies byggetillatelse for nye boligheter i B17 skal det utarbeides detaljplan. Detaljplanen skal ivareta tomteplassering, intern vei, atkomst, parkering, lekeområde, gangveier, grøntområder og løsning for søppelhåndtering. Før utbygging i B17 kan tillates skal g/s-vei til sentrum langs FR3 være opparbeidet.
- For B4 og B 12 skal kantvegetasjon langs elva bevares.
- For B14 settes BYA til 60%. Maks mønehøyde er 10 meter, og maks gesimshøyde er 7 meter. Bebyggelsen skal stilmessig tilpasses bebyggelsen for Brogården. Det tillates flere leiligheter. Det skal ikke være næring.

2.2 Byggeområder for offentlig bebyggelse - O, 1-4

- For O2-4 skal det før større ombygginger foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan skal vise parkering, atkomst, grøntområder.
- Bebyggelsen kan oppføres med inntil 12 meters mønehøyde fra planert terreng. Maks gesimshøyde er 8 meter fra planert terreng.

- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $BYA = 80\%$
- Krav til parkering er angitt under generelle bestemmelser.
- Løsning for søppelhåndtering skal vises på situasjonsplan.

Særskilte bestemmelser:

- O1: Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 12 meter uten krav til takutforming eller utnyttelsesgrad. Kjeller etasjen kan benyttes til annet formål tilknyttet byggets virksomhet forutsatt at alternativ parkering kan dokumenteres.
- O4: Bebyggelsen kan oppføres med inntil 18 meters mønehøyde fra planert terreng, men bygningsmassen skal avtrappes mot øst til 15 meter mønehøyde slik at det tas hensyn til silhuett.

2.3 Byggeområder allmennyttig formål – A 1

- Bebyggelsen skal brukes til allmenn samfunnsmessig formål.
- Maks utnyttelse $BYA=50\%$, og maks 9 meters mønehøyde fra planert terreng.
- Krav til parkering er angitt under generelle bestemmelser.
- Parkering skal løses på egen grunn.
- Løsning for søppelhåndtering skal vises på situasjonsplan.

2.4 Byggeområder for bolig/forretning – B/F 1-4 og 6-11

- 40 % av nye boliger skal tilrettelegges med universell utforming.
- Før det tillates oppført kombinerte bolig-/forretningsbygg i B/F 1-4 og 6-11 skal det utarbeides bebyggelsesplan.
- 1. etasje skal være til forretningsformål og skal ikke innredes til leiligheter.
- Bygningene i B/F 1-4 og 6-11 skal ha saltak med takvinkel mellom 35- 42 grader.
- Det skal sikres arealer på egen grunn for transport, lager, atkomst m.v.
- Byggene kan oppføres i inntil 10 meter mønehøyde fra planert terreng. Maks gesimshøyde er 7 meter fra planert terreng.
- For B/F 4, 7 og 9 er maks tillatte mønehøyde 12 meter fra planert terreng. Maks gesimshøyde er 8 meter fra planert terreng.

- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 60%.
- Det stilles krav til minimum utomhusareal /terrasser for opphold på 10 m² pr. 100 m² BRA bolig med gode solforhold og skjermet for støy.
- Løsning for søppelhåndtering skal vises på detaljplanplan.
- Krav til parkering er angitt under generelle bestemmelser. Skisserte biloppstillingsplasser er veiledende, ikke bindende plassering.

Særskilte bestemmelser:

- Ved søknader om tiltak for område B/F 4, skal nåværende atkomst erstattes med ny atkomst fra tilstøtende trafikkareal mot vest.

2.5 Byggeområder forretning/kontor – F/K 1-2

- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 70%
- Det skal sikres arealer på egen grunn for transport, lager, atkomst, søppelhåndtering m.v.
- Krav til parkering er angitt under generelle bestemmelser.
- Løsning for søppelhåndtering skal vises på situasjonsplan.

Særskilte bestemmelser:

- For F/K 1 er maks tillatte mønehøyde 12 meter fra planert terreng.
- For F/K 2 er maks tillatte mønehøyde 10 meter fra planert terreng.

2.6 Byggeområder bolig/forretning/kontor – B/F/K 1-2

- 40 % av nye boliger skal tilrettelegges med universell utforming.
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 70%
- Det skal sikres arealer på egen grunn for transport, lager, atkomst, søppelhåndtering m.v.
- Krav til parkering er angitt under generelle bestemmelser.
- Løsning for søppelhåndtering skal vises på situasjonsplan.
- Det tillates bolig med inntil 50% BRA i 2. og evt. 3. etasje.

Særskilte bestemmelser:

- For B/F/K 1 er maks tillatte mønehøyde 12 meter fra planert terreng. Det kreves detaljplan før større ombygginger eller før bolig tillates.
- For B/F/K 2 er maks tillatte mønehøyde 10 meter fra planert terreng.

2.6 Byggeområder bolig/offentlig – B/O 1

- 40 % av nye boliger skal tilrettelegges med universell utforming.
- Bebyggelsen skal ikke overstige mønehøyde på 10,5 meter fra planert terreng.
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 70%.
- Det skal sikres arealer på egen grunn for transport, lager, atkomst m.v.
- Krav til parkering er angitt under generelle bestemmelser.
- Løsning for søppelhåndtering skal vises på situasjonsplan.

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

- Avkjørsler fra riksveger og fylkesveger skal utformers og vedlikeholdes i hht vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

3.2 Gang- og sykkelveier

3.3 Torg

- Det kan etableres parkeringsanlegg under torget.

3.4 Parkeringsplass

- Kommunen avgjør om det kan tillates oppført carporter/ takoverbygg på deler av parkeringsplassene.
- Skisserte biloppstillingsplasser er veiledende, ikke bindende plassering.
- For område B/F 1 og 3 tillates parkering av biler i lengderetning langs og utenfor regulert atkomstvei.

4 FRIOMRÅDER

4.1 Friområder

- Innenfor friområdene er det bare tillatt å oppføre bygninger eller anlegg som er nødvendige for området bruk eller drift som offentlig område.
- Ved utbygging og tiltak i offentlige utearealer skal det sikres tilgjengelighet for alle der universell utforming legges til grunn.
- Kantvegetasjonen langs elva skal bevares, FR 2 og 4.
- For FR 3, 5 og 6 skal det tilrettelegges med gangsti med belysning og parkanlegg med sitteplasser. Gangstien skal gå opp til FL5. Parkanlegget skal tilrettelegges for aking om vinteren, og sommeraktiviteter om sommeren. Gangstiens plassering tilpasses, og trenger ikke ligge der den er skissert.

4.2 Park

- PA 1 kan anlegges med kunstfrosset skøytebane og annen uteaktivitet tilknyttet O1. Skøytebane skal være anlagt før det gies tillatelse til tiltak på B/F 7, B/F 9.
- I P/A 3 skal trær bevares så langt det er mulig.

5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Bevaringsområde, bolig B6, 8 og 10, bolig/forretning B/F5 og bolig/bevertning B/Bv1.

- Innenfor dette området skal bebyggelsen sikres best mulig bevart.
- Enhver riving, påbygging eller endring av bygningene skal godkjennes av bygningsmyndighet som skal ha for øyet at bygningene og miljøet i dette området må bevares så langt dette er mulig. Endring omfatter også endring av kledning, vinduer, dører og taktekke.
- Kommunen skal innhente uttalelse fra fylkeskonservatoren i Vest-Agder i saker innenfor dette området før det treffer avgjørelser.
- Evt. nybygg etter brannskade innenfor området skal tilpasses eksisterende bygninger og miljø.
- Bebyggelsen skal ikke overstige 8 m mønehøyde fra planert terreng.
- Krav til parkering er angitt under felles bestemmelser.

5.2 Frisiktsoner

- I frisiktsonen for vegkryss skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 m i forhold til tilstøtende vegbane. Stakittgjerder eller flettverksgjerder kan tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegbane.

5.3 Friluftsområder

Det tillates opparbeidet gangstier.

5.3 Parkbelte

6 FELLES OMRÅDER

6.1 Felles Avkjørsel

- De avkjørslene som er vist på planen som ikke er etablert får denne plans godkjenning, skal kreves opparbeidet dersom det gis tillatelse til større bygningsmessige endringer eller utbedringsarbeider, samt ved bygging av garasje. Avkjørslene er felles for alle som bruker de.

6.2 Felles parkering

- Parkeringsplassene er felles for dem som naturlig bruker dem.

DATO: 08.12.05

REVISJONER : 21.03.06, 03.06.08, 20.07.08 27.03.09 14.09.09 21.04.10
24.06.10



LINDESNES KOMMUNE

Reguleringsplan for: Vigeland sentrum

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, nr. 1 har Lindesnes Kommunestyre i møte 15.10.09, sak 96/09 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrevedtak.

Vigeland,

Ordfører



NOTATER

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.



NOTATER

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.



HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 600
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 800

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



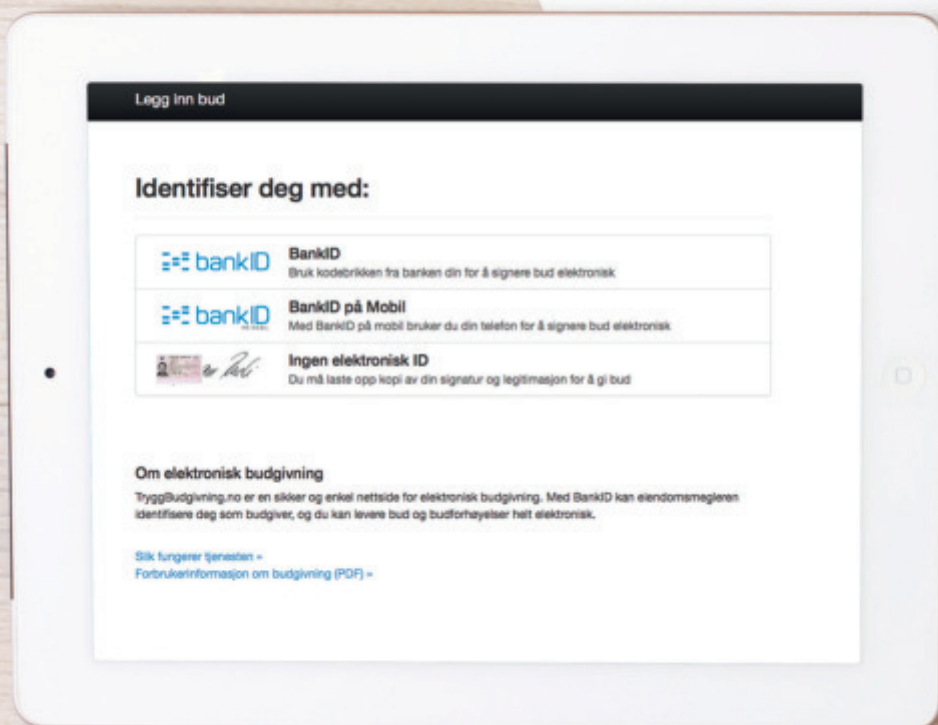
Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 900/3 600/3 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller post@help.no

tryggbudgivning.no



- 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!

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

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr: _____ Bnr: _____ Snr: _____ i _____ Kommune

Pålydende kr.: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person): _____

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person): _____

Overtakelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett) _____

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring

☐ JA ☐ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):

Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)

Fødselsnr(11 siffer) _____

Fødselsnr(11 siffer) _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststed: _____

Poststed: _____

Tlf (priv/mob) _____

Tlf (priv/mob) _____

E-post: _____

E-post: _____

Jeg/vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler. Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Sted: _____ Dato: _____

Sted: _____ Dato: _____

(Signatur) _____

(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____

_____ (Godkj.av navn/dato/kl.)

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

— VI KAN
SØRLANDET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 45 83 86 65

asl@exbo.no

Følg oss på

