

# FELANDSVEIEN

FELANDSVEIEN 103, 4520 LINDESNES

Hyggelig fritidsbolig med flott sjøutsikt i naturskjønne omgivelser | Gode solforhold !



Prisantydning: 1 990 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Velkommen til Felandsveien 103! Her får du et hyggelig fristed i naturskjønne omgivelser på Lindesnes!

Området byr på en flott kombinasjon av sjø, natur og ekte sørlandsidyll. Eiendommen ligger i rolige omgivelser med god avstand til omkringliggende hytter, samtidig som det er kort vei til flere av områdets populære strender, flotte turområder og den vakre skjærgården.

Fra hytta har du et godt utgangspunkt for late sommerdager ved sjøen, båtturer i skjærgården og turer til blant annet Remestranden, Njervesanden og områdene rundt Spangereid. Lindesnes fyr ligger også en kort kjøretur unna, mens Båly og Spangereid byr på blant annet restaurant, butikk og båtliv.

Dette er en eiendom som passer utmerket for deg som ønsker et sted å trekke deg tilbake fra hverdagen og nyte flotte omgivelser!

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Adresse</b>         | Felandsveien 103   |
| <b>Prisantydning</b>   | 1 990 000,- + omk. |
| <b>Omkostning</b>      | 65 540,-           |
| <b>Totalpris</b>       | 2 055 540,-        |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 68/68 kvm          |
| <b>Eierform</b>        | Eiet               |
| <b>Byggeår</b>         | 2000               |
| <b>Tomt</b>            | 1398.1 kvm         |
| <b>Soverom</b>         | 3                  |

Kontaktperson i Exbo

Jesper Fredriksen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Telefon: 993 29 463  
Mail: jf@exbo.no



# INNHold



Exbo avd. Lyngdal  
Stasjonsgata 28  
4580 LYNGDAL  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)

- 4 Salgsoppgave
- 32 Tilstandsrapport
- 53 Egenerklæringsskjema
- 57 Nabolagsprofil
- 60 Reguleringsplankart
- 62 Eiendomskart med grenser
- 66 Boligkjøperforsikring
- 68 Budskjema



## OM BOLIGEN

### Areal

BRA - i: 68 kvm  
BRA totalt: 68 kvm  
TBA: 29 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-i: 61 kvm.

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
29 kvm

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-i: 7 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:  
Mindre avvik på TBA areal kan forekomme. Arealet er kun enkelt oppmålt.  
Gulvareal på øverst loft er ca. 40m<sup>2</sup>. Ikke medregnet.

Utvendig bod:  
Arealet er kun ca. da dør var låst på befaring. Arealet er målt opp fra utsiden.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1398.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Romslig utsiktstomt med etablert platting, hageareal og skrånende terreng i front.

### Beliggenhet

Eiendommen har en fredelig beliggenhet på en høyde med flotte utsiktsforhold. Her ligger man usjenert og rolig til, samtidig som man kun er en kort kjøretur unna Remestranden, Njervesanden og områdene rundt Spangereid. Lindesnes fyr ligger også en kort kjøretur unna, mens Båly og Spangereid byr på blant annet restaurant, butikk og båtliv.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Kristian Torland

### Type takst

Tilstandsrapport

### Selger

Susanne Franz

### Innhold

Fritidsboligen inneholder:  
Entré, dusj/vask, toalettrom, 3 soverom, gang, stue/kjøkken.

\* Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen, datert 05.10.2000. Av brukstillatelsen fremgår det at det på dette tidspunktet gjenstod dokumentasjon knyttet til skorstein/ildsted og grunnarbeider. Det foreligger ikke ferdigattest i mottatt dokumentasjon.

\* Eksisterende avløpsløsning med utslipp av gråvann og væskefraksjon fra toalettløsningen til terreng er ikke dokumentert med utslippstillatelse/godkjenning. Eier opplyser om felles tank som de betaler på. Avløpene må tilkobles tanken, og forholdet bør avklares med kommunen i forhold til innlagt vann og avløpsløsning.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet.

\* Det foreligger ingen tegninger på boden som skulle vært omsøkt:

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller

godkjenning er av betydning for kjøper.

## Standard

Takstmanns konklusjon:

Fritidsbolig ferdigstilt i 2000, beliggende i et naturskjønt hyttefelt i nærheten av Reme i Lindesnes med sjøutsikt.

Hytta ligger på fjell og har en tradisjonell og enkel hyttestandard med funksjonell planløsning og gode brukskvaliteter for fritidsformål.

Det medfølger også en enkel utvendig bod. Bygningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder og konstruksjon, men har flere bygningsdeler med vedlikeholdsog oppgraderingsbehov.

Utvendig gjelder dette særlig kledning, vinduer og dører, samt enkelte forhold ved taktekking og veranda. På loftet er det registrert eldre fukt-/lekkasjespor og aktivitet etter gnagere/veps.

Det ble ikke registrert aktive fuktskader i de undersøkte områdene ved befaringen.

Innvendig har hytta gjennomgående enkel hyttestandard. Badet er utført uten sluk, fall og vannnett sjikt og tilfredsstiller ikke normal våtromsstandard.

Badet har imidlertid fungert med dagens bruk ved bruk av dusjkabinett, som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger.

WC-rommet har snurreddo, men mangler egen ventilasjon. Varmtvannsberederen er fra byggeår og er plassert på øvre loft.

Berederen har oppnådd en alder hvor utskifting etter hvert må påregnes. Oppsamlingskar er etablert, men avløpsrøret fra karet har løsnet og det er ikke etablert automatisk vannstopp.

Hytta har innlagt vann fra privat felles brønn/vannverk. Vannkvaliteten er ikke dokumentert, og vannprøve anbefales.

Eksisterende avløpsløsning med utslipp til terreng må tilkobles til felles anlegg/tank.

Samlet sett fremstår eiendommen som en tradisjonell fritidsbolig med enkel hyttestandard og attraktiv beliggenhet, hvor det må påregnes en del vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Registrerte forhold og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet. Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Lykke til på visning!

## Innbo og løsøre

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

## Hvitevarer

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

## Moderniseringer og påkostninger

Det har vært en lekkasje på taket rundt pipen som er utbedret.

## Modernisert/Påkostet år

2026

## TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke internett på området. Selger har brukt en mobil bredbåndsrouter med Telenor 5G

## Parkering

Hver hytte i feltet disponerer to biloppstillingsplasser

## Radonmåling

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

## Diverse

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til

seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Praktiske opplysninger om hyttfeltet:

\* Leder for hytteforeningen opplyser at det er 2 årlige dugnader, 1 på våren og 1 på høsten. Kun 1 av dem er obligatorisk. Hvis man ikke kan delta på minst 1 dugnad, oppfordres det til å betale 1.000,- til hytteforeningen

\* Leder for hytteforeningen opplyser at det er nedfelt i vedtektene at medlemskap er obligatorisk. Det er knyttet til rettighet til bruk og vedlikehold av vei. Hytteeiere som ikke vil betale årlig kontingent kan bli nektet å bruke veien, og må parkere på kommunal vei (utenfor bommen). Selger opplyser at årlig avgift for medlemskontingent er på kr. 2 500, -

\* Leder for hytteforeningen opplyser at grunneier Kaare Lee Lehne brøyter på feltet. Han og sønnen vurderer selv når det er behov for brøyting.

På generelt grunnlag så skal arbeidet alltid avsluttes med ferdig attest. Kjøper må selv vurdere et tilbakehold ved overtakelsen som sikrer gjenstående arbeider og utstedelse av ferdig attest. Hvilket beløp som holdes tilbake og hva som er gjenstående arbeider kommenteres på overtakelses protokoll, samt evt. bekreftelse på at beløpet kan frigis selger ved meglers mottakelse av ferdig attest.

## ENERGI

### Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn, elektrisk

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

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

### Info strømforbruk

Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

### Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for 2025:

Eiendomskatt: 3 950 kr, -

Prognose for 2026:

Branntilsyn-/feiegebyr: 464 kr, -

Eiendomskatt fritidsbolig: 3 950 kr, -

Sum total: 4 414 kr, -

### Eiendomsskatt

Kr 3 950

### Eiendomsskatt år

2025

### Formuesverdi sekundær

Kr 432 443

### Formuesverdi sekundær år

2024

### Info formuesverdi

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

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

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

### Årlig velavgift

Kr 2 500

## Velforening

Det er nedfelt i vedtektene at medlemskap i Feland hytteforening er obligatorisk. Det er knyttet til rettighet til bruk og vedlikehold av vei. Hytteeiere som ikke vil betale årlig kontingent kan bli nektet å bruke veien, og må parkere på kommunal vei (utenfor bommen)

## Tilbud lånefinansiering

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

## FORRETNINGSFØRER

### Forretningsfører

Joakim Grude

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 442, bruksnummer 9 i Lindesnes kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1986/3846-2/39 04.09.1986

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om hogst, jakt og fiske m.m.

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutter:

2001/348-1/39 23.01.2001

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4205 GNR: 442 BNR: 1

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert, 05.10.2000

Godkjenning, datert 17.09.1999

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kun foreligger midlertidig brukstillatelse og denne har følgende anmerkning for gjenstående arbeider før ferdig attest kan utstedes:

Det må sendes inn søknad om ansvarsrett for utførelse og kontroll av utførelse for arbeid iforbindelse med skorstein/ildsted.

Det må sendes inn kontrollerklæring for arbeid i forbindelse med skorstein/ildsted.

Det må sendes inn kontrollerklæring for grunnarbeider.

Frist for innsendelse settes til 25.10.00.

Dersom manglende dokumentasjon ikke er mottatt innen fristen, vil saken bli arkiver uten ferdigattest.

På generelt grunnlag så skal arbeidet alltid avsluttes med ferdig attest. Kjøper må selv vurdere et tilbakehold ved overtakelsen som sikrer gjenstående arbeider og utstedelse av ferdig attest. Hvilket beløp som holdes tilbake og hva som er gjenstående arbeider kommenteres på overtakelsesprotokoll, samt evt. bekreftelse på at beløpet kan frigis selger ved meglers mottakelse av ferdig attest.

### Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og kloakk

Vann:

Etablert brønn hvor tomteeieren iflg grunneier har rett til vann, samt å legge vannledninger til hyttevegg og til å utføre eventuelt nødvendig vedlikehold av ledningene. Det er innlagt vann i hytta, dette har ikke blitt søkt om til kommunen.

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

### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2023

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

Delarealer Delareal 1 398 m  
KPHensynsonenavnH910  
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal 1 398 m  
KPHensynsonenavnH110  
KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 202301  
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner  
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.  
Id 102926B  
Navn Feland, Utvidelse  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 26.06.1989  
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3544/26B.PDF>  
Delarealer Delareal 321 m  
Formål Friluftsområde  
Delareal 1 077 m  
Formål Fritidsbebyggelse

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

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

### Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere

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

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

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 990 000,00 (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

14 700,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

49 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
50 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

65 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 040 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 055 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))  
-----

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 65 540

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Meglere vederlag**

Provisjon:

kr. 45 173,00 2,27 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,

Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,

Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket ( grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,- )

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Total: 91 505

### **Oppdragsansvarlig**

Jesper Fredriksen

Eiendomsmeglerfullmektig

jf@exbo.no

Tlf: 993 29 463

### **Ansvarlig megler**

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund

ge@exbo.no

Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

29.10.2026























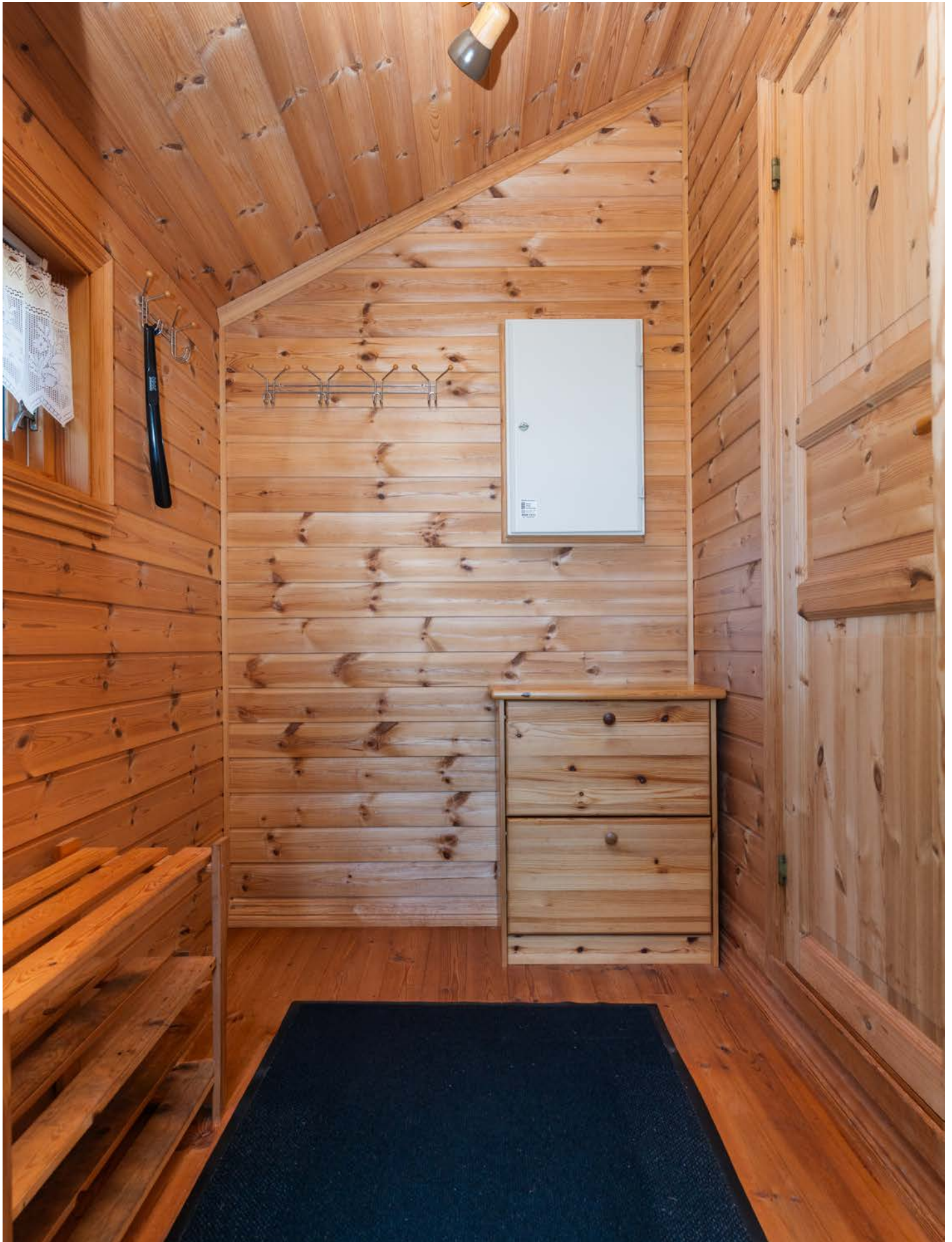






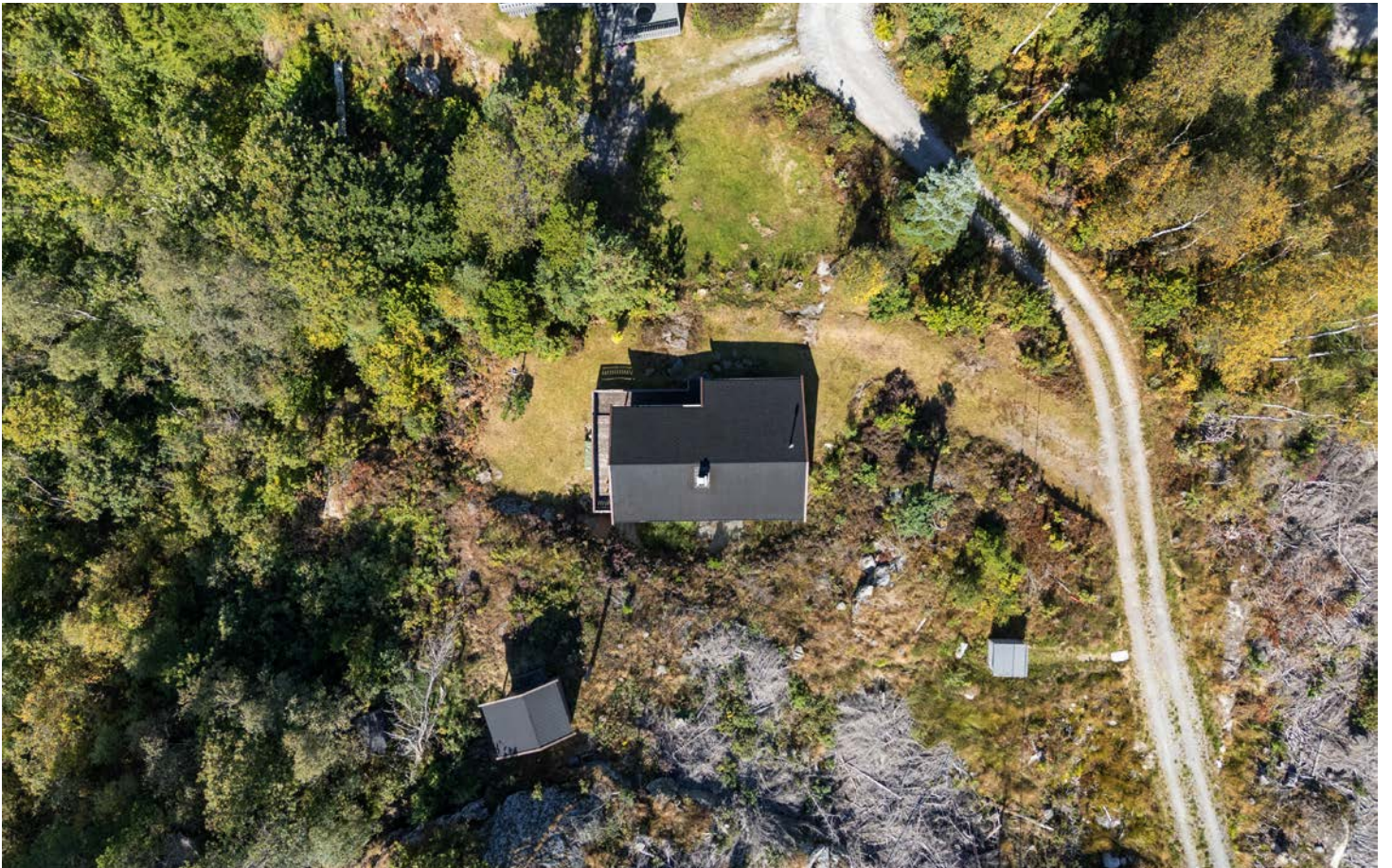












Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Felandsveien 103, 4520 LINDESNES  
 LINDESNES kommune  
 gnr. 442, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 21434-1216

Eiendomsverdi ref nr: AU1177

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Hjemmelshaver



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

## Norsk takst

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



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

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

## Lindesnes Takst AS



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig ferdigstilt i 2000, beliggende i et naturskjønt hyttefelt i nærheten av Reme i Lindesnes med sjøutsikt. Hytta ligger på fjell og har en tradisjonell og enkel hyttestandard med funksjonell planløsning og gode brukskvaliteter for fritidsformål. Det medfølger også en enkel utvendig bod.

Bygningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder og konstruksjon, men har flere bygningsdeler med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Utvendig gjelder dette særlig kledning, vinduer og dører, samt enkelte forhold ved takteking og veranda. På loftet er det registrert eldre fukt-/lekkasjespor og aktivitet etter gnagere/veps. Det ble ikke registrert aktive fuktskader i de undersøkte områdene ved befaringen.

Innvendig har hytta gjennomgående enkel hytte standard. Badet er utført uten sluk, fall og vanntett sjikt og tilfredsstillende ikke normal våtromsstandard. Badet har imidlertid fungert med dagens bruk ved bruk av dusjkabinett, som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. WC-rommet har snurreddo, men mangler egen ventilasjon. Varmtvannsberederen er fra byggeår og er plassert på øvre loft. Berederen har oppnådd en alder hvor utskifting etter hvert må påregnes. Oppsamlingskar er etablert, men avløpsrøret fra karet har løsnet og det er ikke etablert automatisk vannstopp.

Hytta har innlagt vann fra privat felles brønn/vannverk. Vannkvaliteten er ikke dokumentert, og vannprøve anbefales. Eksisterende avløpsløsning med utslipp til terreng må tilkobles til felles anlegg/tank.

Samlet sett fremstår eiendommen som en tradisjonell fritidsbolig med enkel hyttestandard og attraktiv beliggenhet, hvor det må påregnes en del vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Registrerte forhold og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet. Ta gjerne kontakt ved spørsmål. Lykke til på visning!

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

### Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på boden som skulle vært omsøkt.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

## Arealer

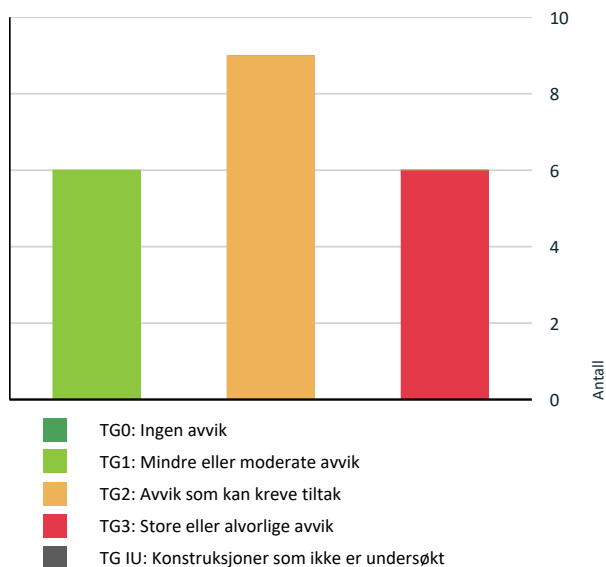
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

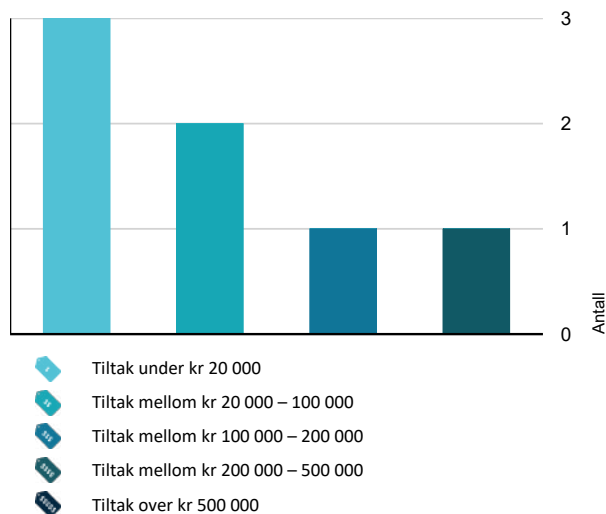
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått.

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

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

Vannet var koblet fra på befaring, det er ikke opplyst fra eier om manglende trykk eller lekkasjer.

Hovedbygningen er vurdert innenfor forskriftens omfang. Utvendig bod er med mindre annet fremgår av rapporten, kun overordnet visuelt vurdert og arealmålt. Døren var låst og undertegnede har ikke befart innvendig.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Dusj/vask > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Veranda og trapp [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Stubbegulv under hytten [Gå til side](#)

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

! Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)  
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ! Det mangler rekkverk på trappen.
- ! Rekkverket verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
2000

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Boligen er påbegynt i 1999. Vinduer/dører er fra den tiden blant annet.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Tilbygg / modernisering**

| År   | Reparasjon | Beskrivelse                                                    |
|------|------------|----------------------------------------------------------------|
| 2026 | Reparasjon | Det har vært en lekkasje på taket rundt pipen som er utbedret. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er besikket fra bakken. Taket er tekket med shingel.

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

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Shingel har stedvis noen løse flappser og skjevheter nede ved takfotbeslaget/rennen samt det har vært en tidligere lekkasje rundt pipen som er utbedret i 2026.

**Konsekvens/tiltak**

- Shingel er fra byggeår ut fra eiers opplysninger og vil være utsatt for lekkasjer i fremtiden. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løse fliker/flappser og skjevheter i taktekingen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og tetthet. Hold taket med dets øverste loft under jevnlig inspeksjon og vedlikeholdt med tanke på eventuell ny fuktinntrengning.

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag av plast fra byggeår. Pipebeslag i metall.

**Vurdering av avvik:**

- Takrennen på baksiden har stedvis skjevheter, noe som kan medføre redusert avrenning og ansamling av vann og smuss.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens/tiltak**

- Takrennen anbefales justert slik at tilfredsstillende fall og avrenning oppnås. Løpende vedlikehold og rensing må påregnes for at overflatevann skal ledes vekk fra bolig frem til en utskiftning.
- Stigetrinn for feier må monteres om dette er ønskelig fra feier. Det er for øvrig lett tilgang til feieluken under hytten.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget med sperrer. Det er anlagt rupanel/bodtak som undertekking. Loftet er platet/gulvlagt. VVS bereder er plassert på øverst loftet.

Loftskonstruksjonen fremstår generelt i normal bra stand sett i forhold til alder. Konstruksjonen har enkelte mindre aldersrelaterte skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del fuktskjolder på undertaket samt på gulv. Bordtaket er smurt med asfaltjære hvor fuktinntregning har oppstått. På befaring er disse målt tørre og stammer trolig fra eldre skader som opplyst om i egenerklæring.
- Det registreres spor etter gnagere/mus på loftet. Gnagere kan over tid medføre skader på isolasjon og bygningskonstruksjoner.
- Det er registrert betydelig aktivitet av veps på loftet, og det er aktive vepsebol i konstruksjonen.
- Isolasjonen ligger enkelte steder opp mot undertaket og reduserer luftingen av loftskonstruksjonen. Det er registrert spor etter kondens på undertaket, noe som indikerer at ventileringen stedvis har vært utilstrekkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Øverst loftet må holdes under jevnlig oppsyn, særlig etter perioder med nedbør, for å avklare at det ikke forekommer aktiv fuktinntregning. Videre også på grunnlag av øvrige avvik.
- Loftet bør rengjøres, og registrerte adkomspunkter for gnagere og veps bør utbedres på en egnet måte for å redusere risikoen for ny etablering, samtidig som nødvendig ventilering av loftet opprettholdes.
- Isolasjonen bør trekkes tilbake/justeres slik at nødvendig lufting mot undertaket ivaretas.

## TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Liggende kledning som er luftet. Asfaltplater som vindtetting. Museband anlagt. Boligen er oppført i trekonstruksjon av stenderverk med isolering etter datidens krav.

### Vurdering av avvik:

- Liggende trekledning har omfattende avflassing og mangelfull overflatebeskyttelse som følge av etterslep på vedlikehold. Det ble ikke registrert råteskader ved befaringen, men fortsatt manglende vedlikehold medfører økt risiko for fuktopptak og påfølgende skader i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Kledningen må vedlikeholdes med nødvendig rengjøring, skraping og ny overflatebehandling. Eventuelle skader som avdekkes i forbindelse med arbeidene må utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 3 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer/dører med 2 lags glass i karmen av trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Vinduer og dører har generelt betydelig slitasje og etterslep på vedlikehold. Overflatebehandlingen er stedvis kraftig slitt/avflasset, og det er registrert løse glasslister på flere vinduer. Ytterdøren har skjevheter/gliper og slutter ikke tilfredsstillende tett. Det ble ikke registrert råteskader ved befaringen, men tilstanden medfører økt risiko for fuktinntregning og følgeskader dersom vedlikehold og utbedringer ikke gjennomføres.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer og dører må påregnes vedlikeholdt og utbedret. Løse glasslister må festes/utbedres og overflater behandles. Ytterdøren bør vurderes skiftet på grunn av tilstand og mangelfull tetthet. Enkelte vinduer/dører kan også ha behov for utskifting dersom nærmere kontroll eller vedlikeholdsarbeid avdekker skader

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Veranda og trapp

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er etablert en veranda i impregneret trevirke. Rekkverk og trapp utført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Trapp og verandaens trekonstruksjoner har etterslep på overflatevedlikehold. Rekkverket på veranda har enkelte skjevheter, og det er registrert noen løse/slitte bord i skjørtet under verandaen.
- Det mangler rekkverk på trappen.
- Rekkverket verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Trapp og verandaen bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling. Rekkverket bør justeres/utbedres, og løse eller skadde bord i skjørtet bør festes eller skiftes ved behov. Jevnlig vedlikehold anbefales for å begrense videre slitasje og fuktpåvirkning.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv/vegger og tak

#### Beskrivelse

Gulvbord og panelte overflater.

Takhøyden er ca. 2,38m. 1,91m ved skråtak på det laveste.

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

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Det er foretatt punktvis målinger.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevheter i etasjeskillet, med målt nivåforskjell på ca. 2cm samt stedvis lokale forskjeller på 1cm, innen 1m. Fra undersiden av hytten er det synlig nedbøyning/svai i deler bærende dragere. Utførelsen gir indikasjon på at enkelte bærende konstruksjoner kan være svakt dimensjonert i forhold til belastningen.

### Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare konstruktive tiltak vurderes som nødvendige når forholdet har vært stabilt over lengre tid. Skjevheter og nedbøyning bør holdes under oppsyn, og ved eventuell videre utvikling bør konstruksjonen undersøkes nærmere og behov for forsterkning vurderes.



## Radon

#### Beskrivelse

Hytta er oppført med stubbegulv og luftet/åpent areal under konstruksjonen. Denne utførelsen reduserer normalt risikoen for opphopning av radon fra grunnen sammenlignet med konstruksjoner direkte mot terreng. Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger.

Radonnivå kan kun fastslås ved måling. Radonmåling kan gjennomføres dersom faktisk nivå ønskes dokumentert.



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Leca pipe som er pusset.

Vedovn plassert i stuen.

# Tilstandsrapport

Pipen har ingen videre avvik på befaring. Feieluke plassert under hytten.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Stubbegulv under hytten

### Beskrivelse

Stubbegulvet er hovedsakelig utført med lange sammenhengende plater fra byggeår. Enkelte partier er utført med bordkledning. Konstruksjonen er åpent eksponert mot uteluft.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte knekte/skadede plater samt åpninger ved rørgjennomføringer. Det måles noe forhøyede fuktverdier. Dette vurderes i sammenheng med at konstruksjonen er åpent eksponert mot uteluft. Det ble ikke registrert råte eller andre vesentlige fuktskader ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Skadede plater bør repareres eller skiftes, og åpninger ved rørgjennomføringer bør utbedres slik at stubbegulvets funksjon og beskyttelse av isolasjonen ivaretas. Konstruksjonen bør holdes under normalt oppsyn.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

3-speils innerdører. Dørene fremstår i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Mindre justeringer og overflatevedlikehold må påregnes.

## VÅTROM

### ETASJE > DUSJ/VASK

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Enkelt innredet hyttebad med gulvbord og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett og servant. Det er vindu og dør innenfor våtsonen. Rommet har ikke sluk eller etablert ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Badet er enkelt utført med gulvbord og panelte vegger. Rommet mangler sluk, fall og vanntett sjikt/membran. Det er åpne rørføringer/gjennomføringer, og vindu og dør er plassert i våtsonen. Rommet mangler også tilfredsstillende ventilasjon. Det ble ikke registrert unormale fuktutslag i tilgjengelige områder ved befaringen. Hulltaking er ikke utført.

### Konsekvens/tiltak

- Badet må påregnes oppgradert for å oppnå tilfredsstillende våtromsløsning. Det må etableres sluk, fall, vanntett sjikt, egnede overflater og tilfredsstillende ventilasjon, samt nødvendige løsninger rundt rørføringer og gjennomføringer. Frem til oppgradering kan bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avløp redusere vannbelastningen på rommets overflater.
- Badet har fungert med dagens bruk ved bruk av dusjkabinett, som i vesentlig grad begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. Estimater er gitt med utgangspunkt i full oppgradering av badet til tilfredsstillende våtromsstandard, og ikke kun risikoreduserende tiltak for videre bruk. Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning og eventuelle skjulte forhold som avdekkes ved arbeidene.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har slett innredning med laminert benkeplate, nedfelt vask og koketopp. Det er opplegg for kjøleskap samt integrert stekeovn.

# Tilstandsrapport

Belegg på vegg mellom over/underskap.

Kjøkkenet er funnet i bra stand med normal slitasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon/automatisk vannstopper ved oppvaskkum. Gulvet er fuktømfintlig og kan skades ved lekkasje eller større vannsøl. Det mangler og sokkel par steder.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere lekkasjedeteksjon med automatisk vannstopper for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell lekkasje. Manglende sokkel bør kompletteres etter behov.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ingen avtrekk er etablert over koketoppen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert avtrekk over koketoppen. Manglende avtrekk medfører redusert bortledning av matos, fukt og fett fra kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Etablering av mekanisk avtrekk ut må påregnes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TOALETTROM

## ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

WC-rommet har gulvbord og panelte overflater. Rommet er innredet med kammer-/snurreddo. Ventilasjon fra toalettanken er ført i lukket rør over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ventilasjonsrør fra toalettanken er ført i lukket rør over tak, men dette ventilerer selve toalettløsningen og ikke rommet, TG2 vurderes herav samt at det mangler tilluft i rommet. Overflatene fremstår ellers i normal stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon av WC-rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er utført med plastrør fra byggeår, uten varerør. Hytta er tilknyttet felles privat brønn/vannverk. Det er stedvis etablert varmekabler og isolering på vannledninger som frostsikring. Hytten har i dag type sommervann.

#### Vurdering av avvik:

- Deler av vannledningene ligger utsatt til for lave temperaturer og har risiko for frost. Isolasjonen rundt rørene er stedvis mangelfull/skadet. Rørene er utført uten varerør. Eier opplyser om at vannforsyningen stenges og rørene tappes ned før vinteren. Vi kjenner ikke til frostsikring på vannrørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Defekt/mangelfull isolasjon rundt vannledningene bør utbedres, og utsatte rør bør sikres tilfredsstillende mot frost. Eksisterende varmekabler bør kontrolleres og holdes funksjonell.
- Ved bruk vinterstid må kostnader med varmekabler vurderes.

# Tilstandsrapport

## Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.

Se punkt utvendig avløpsrør for mer. Synlige deler innvendig i hytten har ingen videre avvik registrert.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra ca. 1999 er plassert på øverst loft. Berederen står i oppsamlingskar. 115 liter.

### Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen har høy alder og det er registrert noe rust. Utløpsrøret fra oppsamlingskaret har løsnet, slik at eventuell lekkasje ikke har tilfredsstillende kontrollert bortledning. Det er ikke etablert lekkasjedeteksjon med automatisk vannstopp. Berederen står i et område som kan være utsatt for lave temperaturer ved bruk i vinterhalvåret.

### Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder og registrert tilstand bør utskifting av varmtvannsberederen påregnes. Utløpsrøret fra oppsamlingskaret bør utbedres. Ved utskifting bør det etableres tilfredsstillende frostsikring og løsning som sikrer kontrollert bortledning eller automatisk avstenging av vann ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater. Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

### Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæring(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Vurderingen av forholdene gjelder hytte/fritidsbolig fra 2000.  
Ingen avvik registrert.

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Fritidsboligen er satt på fjell.

## TG 1 Fuktsikring, terreng og drenering

### Beskrivelse

Hytta er fundamentert på fjell og står hovedsakelig med gulvkonstruksjonen ca. 50 cm eller mer over terreng. Det er derfor begrenset med bygningsdeler som ligger direkte mot terreng. Overflatevann vurderes i hovedsak å kunne ledes vekk naturlig i terrenget.

Det er ikke registrert forhold som tilsier vesentlige problemer med drenering eller bortledning av overflatevann ved befaringen. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Det bør generelt påses at overflatevann ledes bort fra fundamenter og konstruksjoner.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpte/murte fundamenter av lecablokker. Fundamenter er funnet i bra forfatning.

## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Hytta har innlagt vann fra privat felles brønn/vannverk. Vannledning er stedvis sikret med varmekabel. Avløpsvann fra hytta føres i dag til terreng. Toalettet er av type snurredo med tank, hvor væskefraksjon fra toalettløsningen også føres til terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført analyse av vannkvaliteten fra fellesbrønnen. Eier opplyser om at det skal være anlagt en felles gråvannstank/slamtank, men rør er ikke ført til denne på befaring.

### Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger er helt eller delvis synlig utendørs og det er derfor fare for frostskafer. Avløpsledninger som avsluttes mot terreng er også ikke sikret mot inntrenging av gnagere, og kan gi mulig adkomst til rørsystemet og videre inn mot hytta.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.
- Eier opplyser om felles gråvanns-/slamtank men rørene er ikke ført til tanken og blir sluppet ut i terrenget. Alt av gråvann og væskefraksjon fra toalettløsningen må føres til anlagt tank.

### Konsekvens/tiltak

- Frem til ny avløpsløsning etableres bør åpne avløpsledninger sikres på egnet måte mot inntrenging av gnagere og frost, uten at avløpets funksjon hindres.
- Det anbefales å innhente eller gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.
- Ved vinterbruk må vannledning og varmekabel sikres mot frost.
- Det må påregnes tilkobling tett tank/anlegget. Forhør deg med eier/megler om beliggenhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det mangler rekkverk på trappen.
- Rekkverket verandaen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feiler må monteres om dette er ønskelig fra feier. Det er for øvrig lett tilgang til feieluken under hytten.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

# Bygninger på eiendommen

## Utvendig bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2000

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Norge i bilder.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Enkel utvendig bod i lik stil som boligen. Boden er ikke tilstandsvurdert, men det må påregnes normalt vedlikehold for å bedre levetiden.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

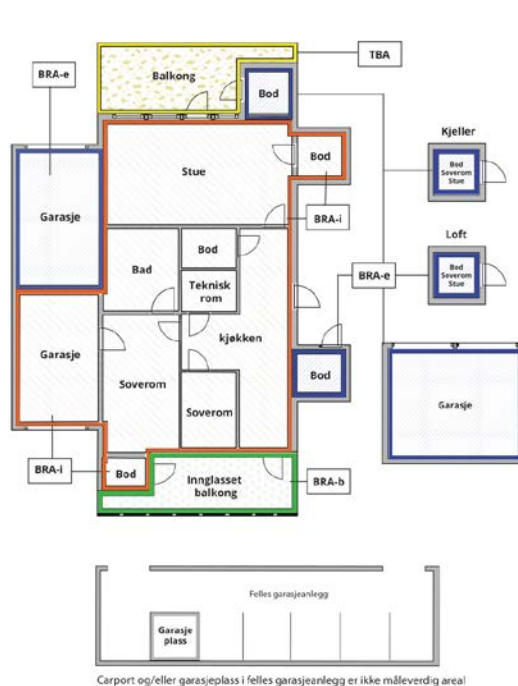
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 61                            |                             |                            | 61  | 29                              |
| <b>SUM</b>     | <b>61</b>                     |                             |                            |     | <b>29</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>61</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, dusj/vask, toalettrom, 3 soverom, gang, stue/kjøkken |                             |                            |

### Kommentar

Mindre avvik på TBA areal kan forekomme. Arealet er kun enkelt oppmålt.  
Gulvareal på øverst loft er ca. 40m<sup>2</sup>. Ikke medregnet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen, datert 05.10.2000. Av brukstillatelsen fremgår det at det på dette tidspunktet gjenstod dokumentasjon knyttet til skorstein/ildsted og grunnarbeider. Det foreligger ikke ferdigattest i mottatt dokumentasjon.

Eksisterende avløpsløsning med utslipp av gråvann og væskefraksjon fra toalettløsningen til terreng er ikke dokumentert med utslippstillatelse/godkjenning. Eier opplyser om felles tank som de betaler på. Avløpene må tilkobles tanken, og forholdet bør avklares med kommunen i forhold til innlagt vann og avløpsløsning.

Det er ikke registrert pålegg ved befarings tidspunktet.

## Utvendig bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Bod            | 7                             |                             |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>7</b>                      |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>7</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er kun ca. da dør var låst på befaring. Arealet er målt opp fra utsiden.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger på boden som skulle vært omsøkt.

Det er ikke registrert pålegg ved befaringstidspunktet, men fremtidig søknadsplikt, krav om bruksendring eller oppretting kan ikke utelukkes. Forholdet bør undersøkes nærmere opp mot kommunen dersom dokumentasjon eller godkjenning er av betydning for kjøper.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 01.9.2026 | Kristian Torland | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4205 LINDESNES | 442  | 9    |      | 0    | 1398.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Felandsveien 103

#### Hjemmelshaver

Franz Susanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende ca. 2 km fra Reme. Området tilbyr en fantastisk utsikt over sjøen og omgivelsene rundt. Turløyper og strender i nærheten på Reme.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og veranda samt en utvendig bod.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 08.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Deler av kommunale papirer | 01.09.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

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

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

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

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

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

## Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tilleggsundersøkelser

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

## Areal

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                       |                   |                                   |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                                           | ExBO              | Oppdragsnr.                       |                                               |
| Adresse                                                                                               | Felandtsveien 103 |                                   |                                               |
| Postnr.                                                                                               | YS20              | Sted                              | Lindesnes                                     |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                    |                   |                                   |                                               |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                |                   |                                   |                                               |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja  |                   |                                   |                                               |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                             |                   |                                   |                                               |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                | →                 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1/3 1999<br>1/3 2020 avr<br>1/3 2023 gave fra |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |                                   |                                               |
| Fritidsbolig<br>ikke fast bolig                                                                       |                   |                                   |                                               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/hustorsikring?                                        |                   |                                   |                                               |
| Gjensidige                                                                                            |                   |                                   |                                               |
| Police/autalene                                                                                       |                   |                                   |                                               |
| 49158890                                                                                              |                   |                                   |                                               |
| Selger 1 Fornavn                                                                                      | Susanne Franz     | Etternavn                         |                                               |
| Selger 2 Fornavn                                                                                      |                   | Etternavn                         |                                               |

## 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 oppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret)

- 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, fuktinnslag, 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 En mus observert på loftet. Musfelle sett i kjelleren. Mus observert senere.
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevik i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utesthet i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Mindre lekkasje ved taket over skorsteinen i 2026.
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført. Utbredet og uåtert.
- ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nye takshingel var løst. Testet igjen i 2026
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
- Beskrivelse Utført av eier selv.
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
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
- Beskrivelse
- 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
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. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. 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

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/betjelskrav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøring?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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/BORRETTSLAG/BOLIGAKSIESELSKAP: *Kostnadene deles mellomens eiendommer.*

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre 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)

27. Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget? *ikke relevant*
28. Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle) *ikke relevant*

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 bel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgever sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgever i 6 - seks - måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsgever må egen erklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

- 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
  - ved salg av næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
  - ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet 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 for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringsseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato 07.09.2026

Sted Løtjensv

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

# Nabolagsprofil

Felandsveien 103

## Avstand til sjø

962 m



## Offentlig transport

|                                                        |                   |   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|---|
| ✈️ Kristiansand Kjevik                                 | 1 t 4 min         | 🚗 |
| 🚏 Rom terminal<br>Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411 | 18 min<br>20.7 km | 🚗 |
| 🚏 Reme<br>Linje 203                                    | 3 min<br>1.8 km   | 🚗 |
| 🚏 Svennevik<br>Linje 203                               | 4 min<br>2 km     | 🚗 |

## Avstand til byer

|              |            |   |
|--------------|------------|---|
| Mandal       | 23 min     | 🚗 |
| Kristiansand | 49 min     | 🚗 |
| Grimstad     | 1 t 22 min | 🚗 |
| Stavanger    | 2 t 40 min | 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                    |        |   |
|--------------------|--------|---|
| 🚗 Circle K Livold  | 7 min  | 🚗 |
| 🚗 Spangereidhallen | 10 min | 🚗 |

## Havner i området

- Furuholmen Servicesenter  
Drivstoff
- Spangereid Gjestehavn - Båly Havn  
Drivstoff



## Aktiviteter

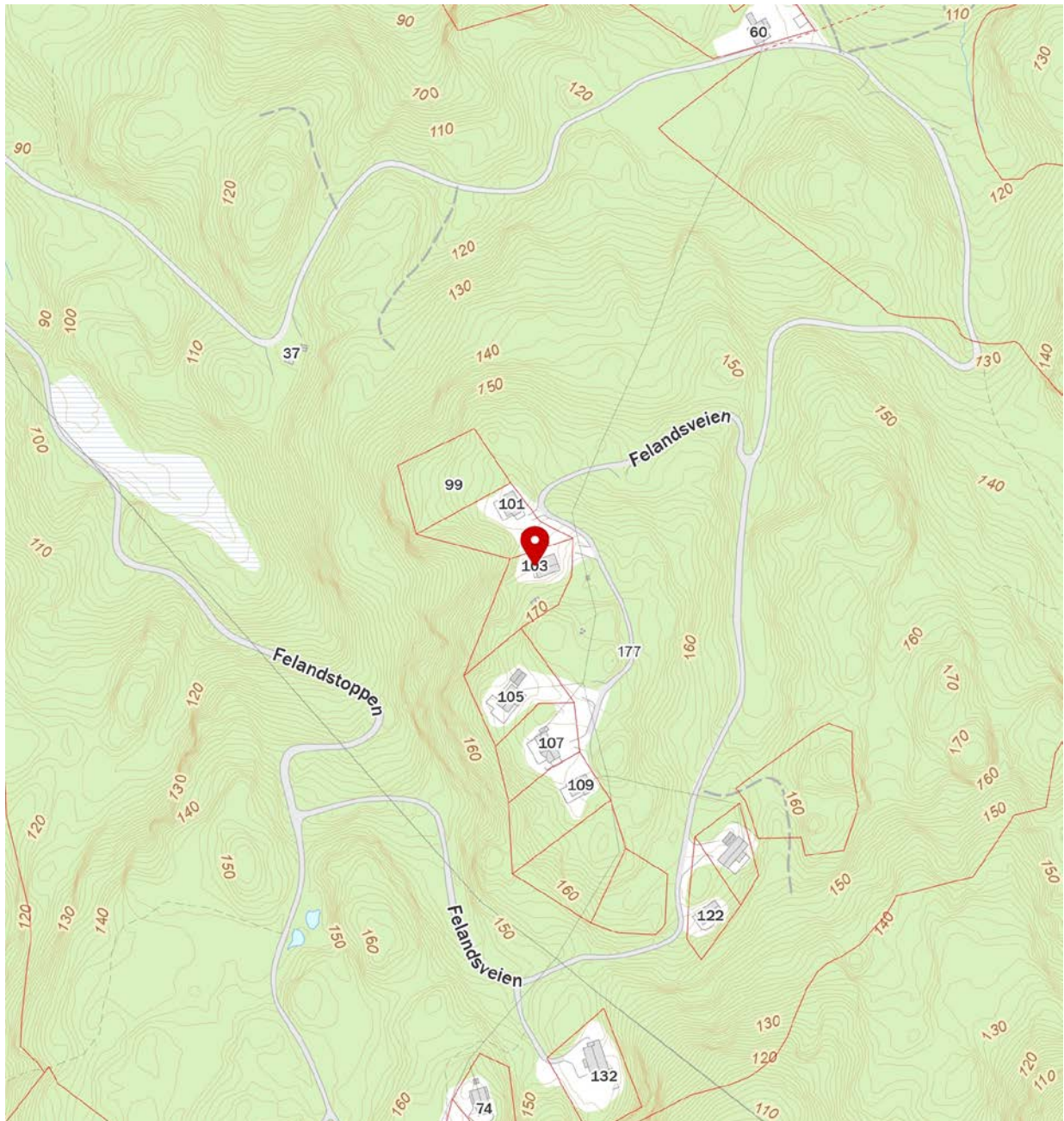
|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| Spangereidkanalen                   | 8 min  | 🚗 |
| Lindesnes Kystkultursenter          | 11 min | 🚗 |
| Rosfjordsanden                      | 21 min | 🚗 |
| Rosfjord Strandhotell - aktiviteter | 21 min | 🚗 |
| Sørlandsbadet                       | 22 min | 🚗 |
| Mandal kino                         | 22 min | 🚗 |
| Mandal Svømmehall                   | 22 min | 🚗 |
| Sykkelutleie i Mandal               | 24 min | 🚗 |

## Sport

|                                    |                 |   |
|------------------------------------|-----------------|---|
| ⚽ Reme balløkke<br>Ballspill       | 3 min<br>1.8 km | 🚗 |
| ⚽ Svennevik ballbinge<br>Ballspill | 5 min<br>2.4 km | 🚗 |
| 🏊 Lindesnes Lekeland               | 10 min          | 🚗 |
| 🏊 Shapes Lindesnes                 | 10 min          | 🚗 |

## Dagligvare

|                                                |                 |   |
|------------------------------------------------|-----------------|---|
| Kiwi Spangereid<br>Post i butikk, søndagsåpent | 9 min<br>6.8 km | 🚗 |
| Spør Vigeland                                  | 9 min           | 🚗 |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



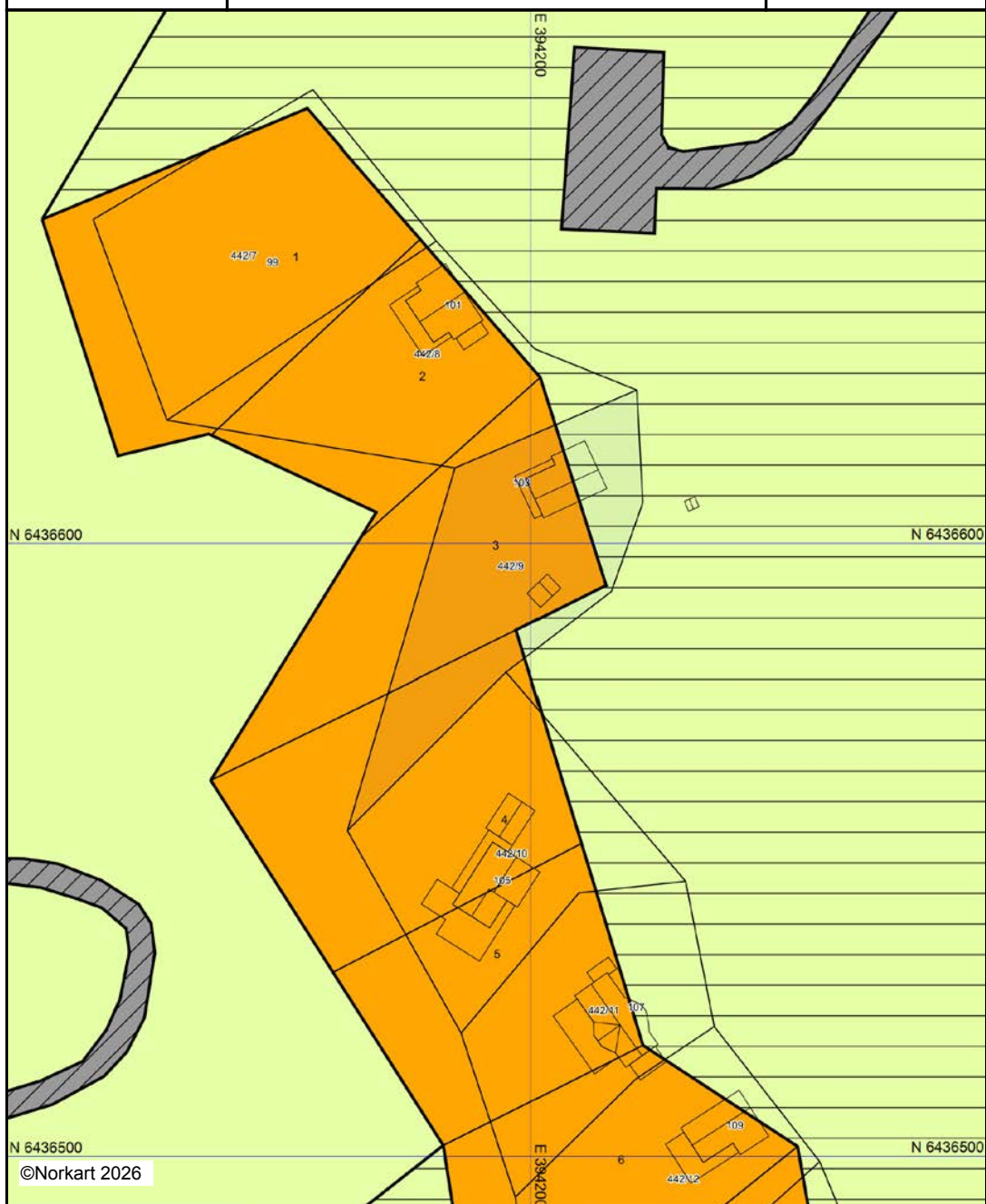
Lindesnes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 442/9  
Adresse: Felandsveien 103  
Utskriftsdato: 21.08.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

 Område for fritidsbebyggelse

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §*

 Område for jord- og skogbruk

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

 Friluftsområde (på land)

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §*

 Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

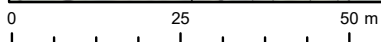
 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Påskrift plantilbehør

## Eiendomsgrenser

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



# ambita

Kommune: 4205 Lindesnes

Eiendom: 4205/442/9/0/0

## Eiendomsgrenser

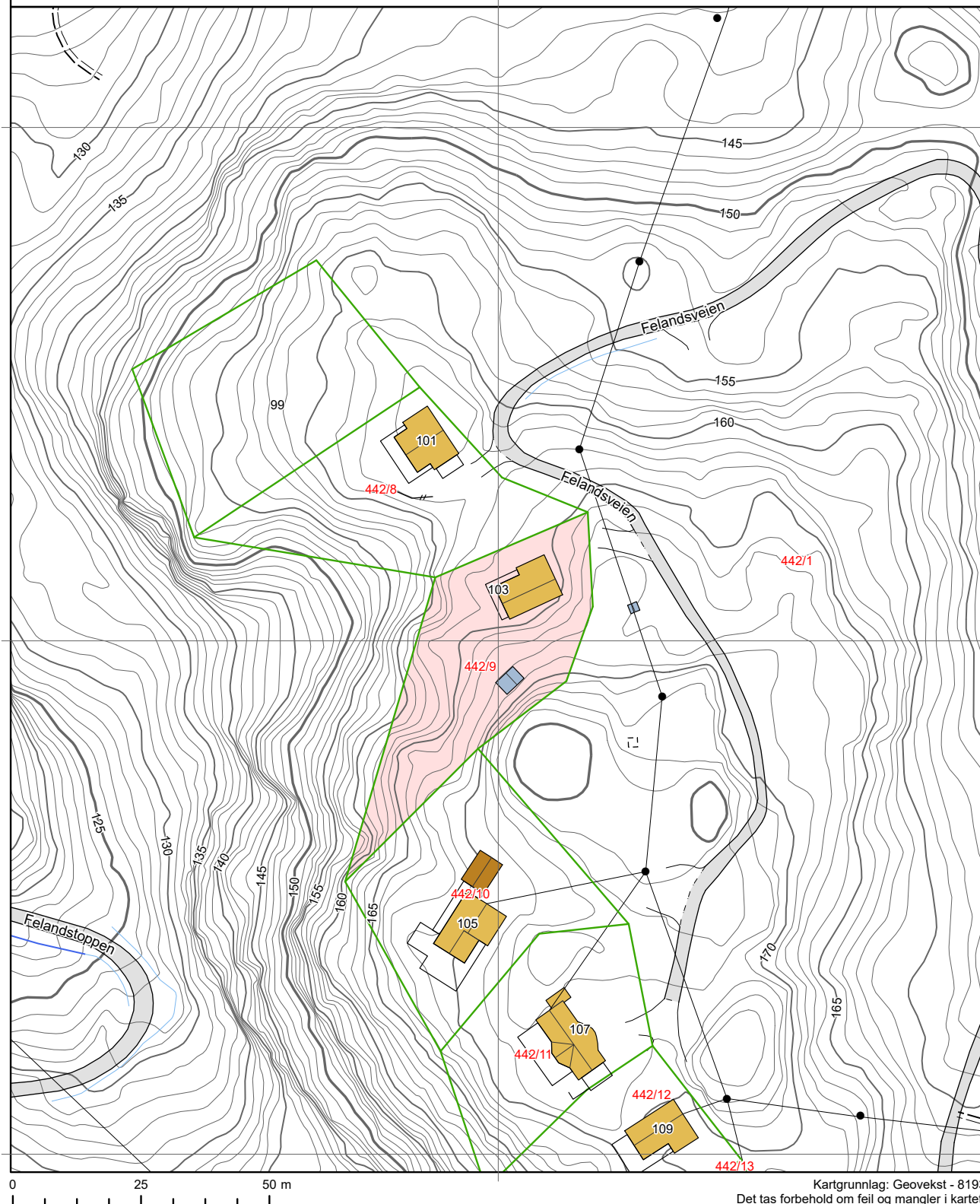
- |                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm            | — Omtvistet grense   |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm          | — Vannkant           |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm          | —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

N



Målestokk 1:1000

Dato: 21.8.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

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

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|   | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

Legg Inn bud

### Identifiser deg med:

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

### Om elektronisk budgivning

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

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

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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



# BUDSKJEMA



## Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

## Budgiver 1

Navn

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

[illegible]

# exbo



## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Jesper Fredriksen**

T: 993 29 463

[jf@exbo.no](mailto:jf@exbo.no)

Følg oss på 