

aktiv.

Kleven 18, 4515 MANDAL

**Kleven - Totalt oppussingsobjekt i koselige Kleven 60 meter fra sjøen!**



Eiendomsmegler MNEF

## Bjørn Skjæveland

**Mobil** 957 97 331

**E-post** bjorn.skjaveland@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 41 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 631 100,-  
**Selger:** Charlotte Håland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1750  
**BRA-i/BRA Total** 104/120 kvm  
**Tomtstr.:** 221 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 180, bnr. 17  
**Oppdragsnr.:** 1408250053

## Kleven - Noe sjøutsikt. Ingen boplikt!

Vi har for salg ett spennende totalt oppussingsobjekt i Kleven. Boligen er fra ca. 1750 og ligger idyllisk til i eldre trehusbebyggelse. Det er sjøutsikt fra eiendommen. Boligen har generelt behov for betydelig oppussing og rehabilitering både utvendig og innvendig i hele boligen.

Inneholder: 1.etg: Entrè med trapp opp til 2 etg. To fine stuer med grei størrelse. Toalett. Kjøkkenrom. To boder med lagringsplass. Samt eldre bad/wc med badekar.  
2.etg: To soverom med grei størrelse samt disponibelt rom. Det er også en krypkjeller.

Fra Kleven er det ca. 2 km til Mandal sentrum med alle fasiliteter, samt kort avstand til Sjøsandene med badestrand og unike turmuligheter.

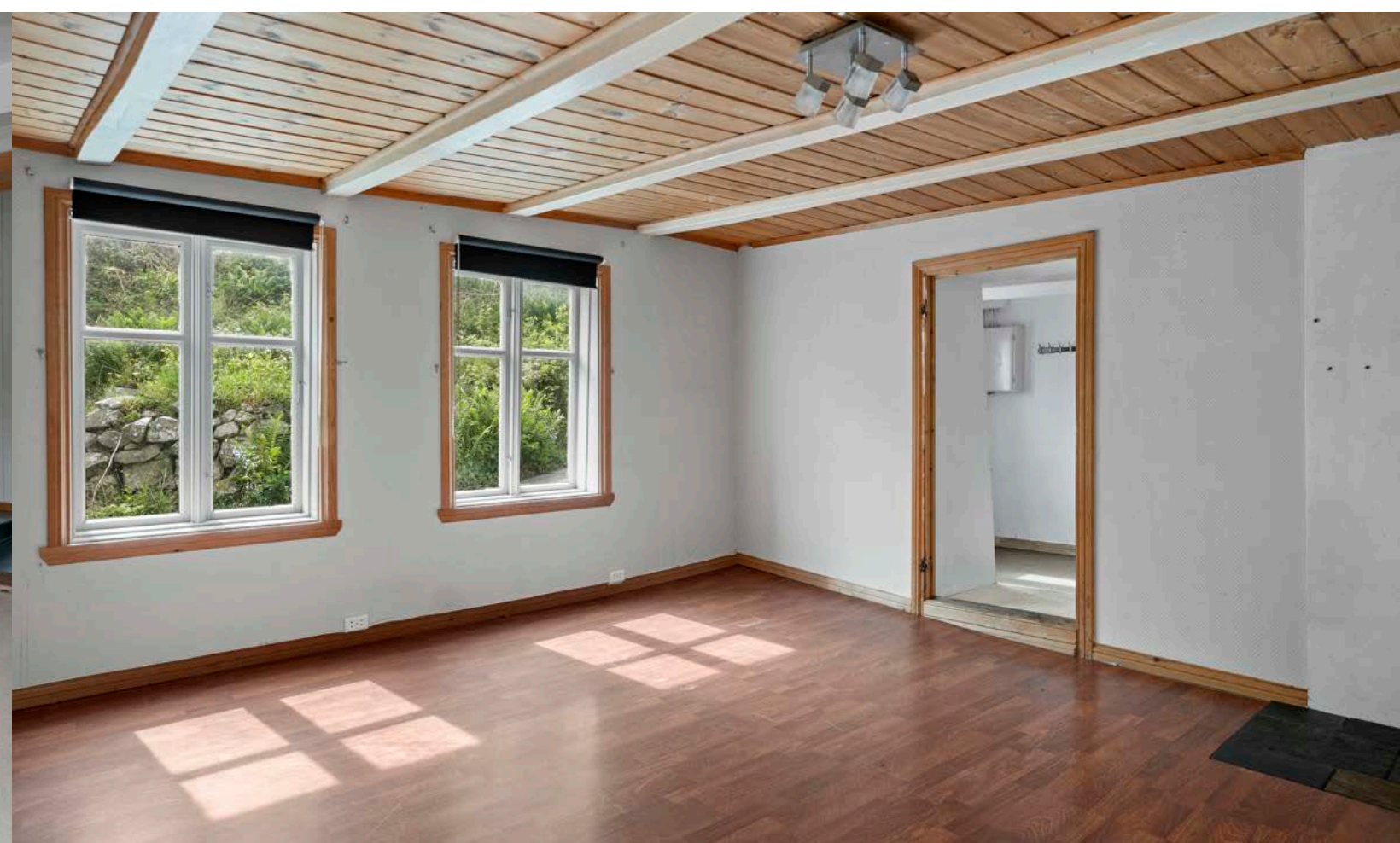
Med god innsats og renovering så har man en sjarmerende sørlandsidyll med både sjø og sentrumsnær beliggenhet.



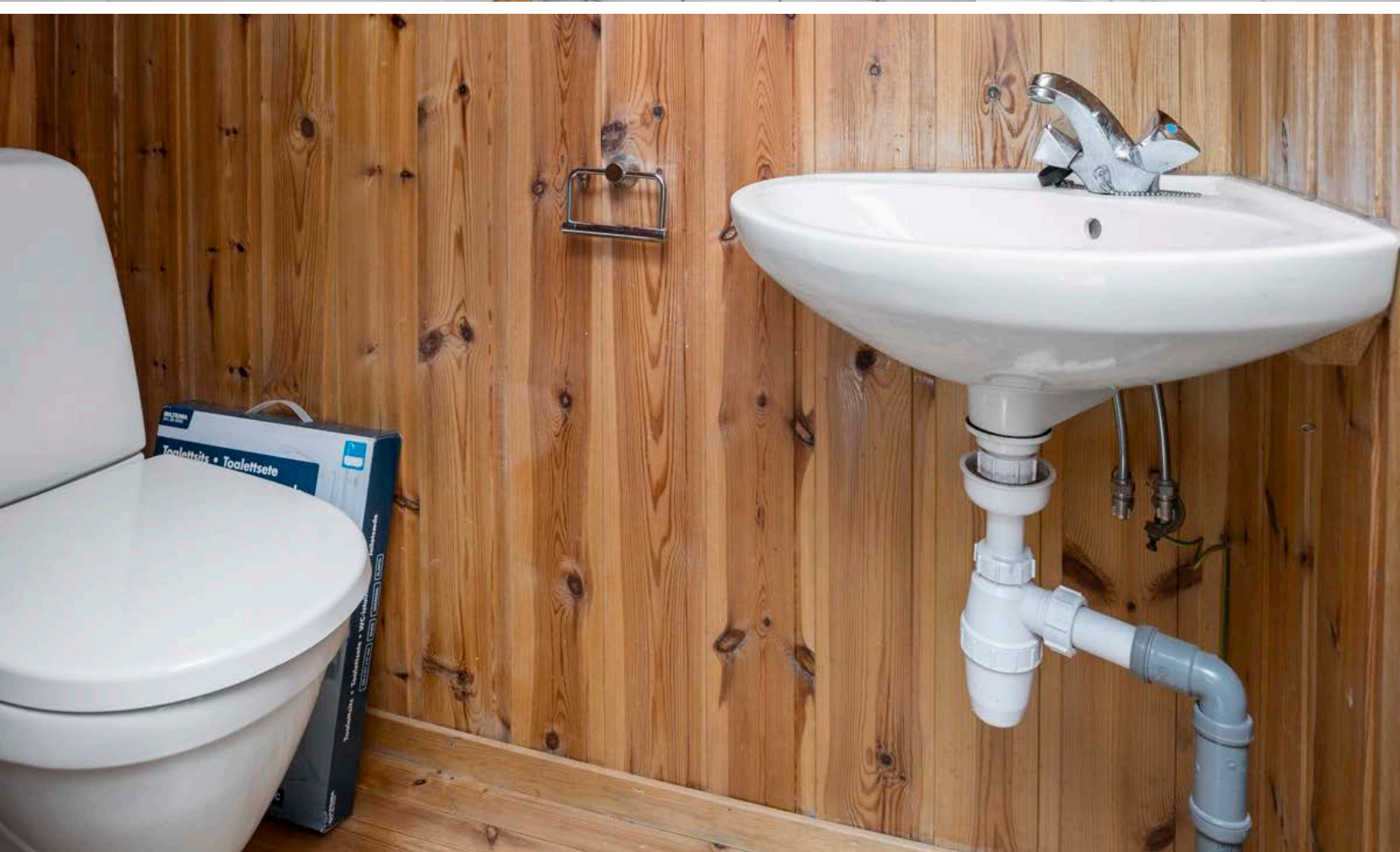
## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	58
Forbrukerinformasjon .....	81
Budskjema .....	83





















Kleven





Utsikt fra hagen!









**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 104 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 120 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> 2 stuer, gang, kjøkken, bad, bod og toalettrom.

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Gang og 2 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

221 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Oppenfor boligen er det et skjermet grøntareal med fin terrasse som har flott sjøutsikt.

Det er ikke plass til bil på egen tomt.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til i Kleven. Koselige trehus på rekke og rad og kort vei til sjøen gjør at dette er en spennende plass.

Fra boligen er det kort vei til alt av skoler og barnehager samt alt av butikker av alle slag i sentrum.

### Adkomst

Sving av fra Søren Jaabæks vei inn til Kleveveien.

Følge denne over bakketoppen og ned mot Kleven til du får boligen på venstre side.

Se skilting fra Aktiv eiendomsmegling

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Kvisla barnehage: 1.1 km

Skinsnesheia barnehage: 1.3 km

Rauneveien barnehage: 1.9 km

SKOLER:

Lindesnes læringscenter: 0.9 km

Oasen skole Mandal: 2.1 km

Furulunden skole: 2.4 km

Frøysland skole: 2.7 km

Blomdalen ungdomsskole: 2.6 km

Mandal videregående skole: 2.8 km

### Skolekrets

Mandal

### Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Kleveveien: 0.5 km

TOG:

Marnardal stasjon: 25.3 km

### Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Er et åsetak med takbord som undertak. Taktekkning med betongstein og undertak av takbord. Eldre teglstein over utvendig bod.

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.

Etasjeskillere i tre mellom etasjene. Tør stablet gråsteinsmur som er pusset utvendig. Ny grunnmur av leca blokker på den ene endeveggen.

### Innhold

Vi har for salg ett spennende oppussingsobjekt i Kleven. Boligen må totalrenoveres både utvendig og innvendig og er på grensen til ett rivningsobjekt.

Boligen er fra ca. 1750 og ligger idyllisk til i eldre trehusbebyggelse. Det er sjøutsikt fra eiendommen og kun ca. 60 meter til sjøen!

Inneholder i første etasje entrè med trapp opp til 2 etg. To fine stuer med grei størrelse. Toalett. Noe eldre kjøkken. To boder med lagringsplass. Samt eldre bad/wc med badekar. Andre etasje inneholder to soverom med grei størrelse samt disponibelt rom. Det er også en krypkjeller.

Fra Kleven er det ca. 2 km til Mandal sentrum med alle fasiliteter, samt kort avstand til Sjøsandene med badestrand og unike turmuligheter. Skinsnes er kun 1 km. unna med alt av butikker! Med god innsats og betydelig renovering så har man en sjarmerende sørlandsidyll med både sjø og sentrumsnær beliggenhet.

Boligen har stått tom ett par år og det er påbegynt noe rivning av vegger/tak.

Området er bevaringsverdig med de restriksjoner som da medfølger.

Velkommen!

### Standard

Boligen har generelt behov for betydelig oppussing.

Inneholder:

1 etg:

Entrè:

Malt panel i taket med synlige takbjelker, malte tømmervegger og noe malt strie, flislagt gulv. Trapp opp til 2 etg. Eldre inngangsdør.

Stue 1:

Panel i taket, malt panel og strie på vegger, laminat på gulvet. Koselig stue med noe sig. Pipeløp.

Toalett:

Panel i taket, panel på vegger, furugulv. Servant og wc.

Stue 2:

Malt tak med synlige takbjelker, malt strie og brystpanel, furugulv. Fin stue med vedovn.

Kjøkken:

Panel i taket, malt strie på vegger samt fliser over kjøkkenbenken, furugulv. Noe eldre innredning. Avtrekksvifte.

Bad:

Panel i taket, malt strie på vegger og noe flislagt, flislagt gulv. Eldre bad med badekar og stråleovn. To enkle boder med lagringsplass.



2 etg.

Soverom 1:

Malt panel i taket, malt panel på vegger, malt furugulv.

Hall/disp.rom.:

Malt panel i taket, malt panel på vegger, malt furugulv.

Soverom 2:

Malt tak, panel på vegger, teppe på gulvet. Store skjevheter på gulvet.

Det er enkel krypkjeller under boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Taktekking:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

• Det er påvist råteskader. Takstein av eldre årgang med stedvis mose belagt, anbefales fjernet da det kan forringe levetid og funksjon noe på takstein.

Undertak av takbord med papp og lekter, råteskader på lekter og undertak

Konsekvens/tiltak

• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

• Nye renner og nedløp må monteres

• Stigetrinn for feier må monteres. Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendi veggkonstruksjon - 2:

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

• Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er registrert fukt i undertaket i kott. Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater. Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Gjenværende brukstid på vinduer er å anses som begrenset

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige dører:

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Fukt svelling/råteskader i inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen og på terrasse gulv,

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillе dagens krav

-Råteskadede konstruksjoner/ terrasse gulv må



skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold:

Se tilstandsrapport.

Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. -En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende

konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Konsekvens/tiltak

• Badet/våtsonen står foran utbedring

-Kostnadsestimatet er lagt under generell

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer - 2;

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav men det anbefales.

-Skaden bør utbedres.

Innvendige overflater:

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Uferdig rom på loftet

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av krypkjelleren.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarings, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

-Fuktsperre på bakken bør etableres.

-Bedre ventilering må etableres med ventiler i grunnmur

-Det må gjøres tiltak på takhimlingen.

-Fjerning av organisk materiell som ligger på bakkenivå



#### Innvendige trapper:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.
- Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Trappen har en god bruksverdi og fungerer som trapp til loft
- Håndløper bør monteres på vegg.

#### Innvendige dører:

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Montering av dører som er fjernet/demontert
- Konsekvens/tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Vannledninger:

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør:

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Ventilasjon:

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Elektrisk anlegg:

##### Se tilstandsrapport.

#### Fuktsikring og drenering:

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det ble registrert fukt skader i konstruksjon på innside av vegg på badet, noe som må antas å skyldes sviktende drenering.
- Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

#### Grunnmur og fundamenter:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.. Skal en kunne si dette med sikkerhet krever det langvarige målinger som ikke blir utført på nivå 1 i denne type rapport
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- En må følge med om det skulle være noen bevegelser i sprekker, om det skulle være det må tiltak vurderes.

#### Terrengforhold:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
- Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.
- Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vann og avløpsanlegget er ut av funksjon på befaringstidspunkte
- Konsekvens/tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Avløpsanlegget og vanntilførselen må sjekkes.

#### Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkken er demontert/fjernet
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må monteres kjøkken.

#### Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon,
- kjøkkenventilator mangler/demontert
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.



### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i gaten.

### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Diverse

Bildene i salgsoppgaven er ett par år gamle og samsvarer ikke helt med dagens standard. Det var en vannlekkasje i badet i 2023.

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring samt elektrisk panelovn.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

### Info kommunale avgifter

TALL HENTET FRA 2023

Vann

Fast årlig abonnementsgebyr kr 1 550,-. I tillegg kommer

forbruksgebyr 11,55 pr. m3 basert på

vannmåleravlesning og  
vannmålerleie kr 250,- (alt inkl. mva.)

Avløp

Fast årlig abonnementsgebyr kr 1 870,-. I tillegg kommer  
forbruksgebyr 22,38 pr. m3 basert på  
vannmåleravlesning, (begge inkl.  
mva.)

Renovasjon Ekstern leverandør Kontakt Maren  
AS, tel: 38272600

Branntilsyn,  
feiing Ekstern leverandør  
Brannvesenet Sør  
IKS  
(www.brannsor.no)

Eiendomsskatt

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 180, bruksnummer 17 i Lindesnes kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i bevaringsverdig området. Se kart og reguleringsplan

### Adgang til utleie

Boligen har ingen utleiedel

### Verneklasse/SEFRAK

Boligen er merket med rød trekant i SEFRAK-registeret. Rød trekant betyr at det er et meldepliktig Sefrak-bygg (bygget før 1850)

Det gjøres oppmerksom på at SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.



Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Etter avtale med megler.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
39 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

41 100 (Omkostninger totalt)  
57 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
59 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 647 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 649 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))





Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 41 100



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Kleven 18, 4515 MANDAL  
 LINDESNES kommune  
 # gnr. 180, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025    Rapportdato: 13.03.2025    Oppdragsnr.: 20755-1236    Referansenummer: UV1346

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

## Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## Oppdragsansvarlig

Bjørn Skjæveland  
 Eiendomsmegler MNEF  
 bjorn.skjeveland@aktiv.no  
 Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland

Eiendomsmegler  
 leiv.hompland@aktiv.no  
 Tlf: 917 11 377

## Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland  
 Eiendomsmegler MNEF  
 bjorn.skjeveland@aktiv.no  
 Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal  
 Tlf: 383 30 099

## Salgsoppgavedato

13.03.2025



## Norsk takst

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



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

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

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

## KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

### Rapportansvarlig

Karl Henry Englund  
Uavhengig Takstingeniør  
karl@ketakst.no  
477 59 958



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1750 beliggende i et etablert boligområde

Boligen inneholder:

Loft:

Gang, 2 soverom

etg:

2 Stuer, kjøkken, gang, bad, bod, toalettrom

Boligen har modaniseringsbehov innvendig og utvendig.

Se de enkelte punkter i rapporten

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

### Enebolig - Byggeår: 1750

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.

Eldre teglstein over utvendig bod

Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på deler av taket som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Takrenner og nedløp av zink, pipe pusset over tak med bunnbeslag over tak.

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Er et åsetak med takbord som undertak.

Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser med enkle glass.

Malte topphengslet trevinduer med 2 lags glass på kjøkken

Malt tofløyet inngangsdør med glass.

Malt tett boddør og enkel plassbygget boddør til vedbod

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Utvendig betongtrapp med smijerns rekkverk ved inngang

Betongtrapp med tre rekkverk på baksiden

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Furugulv og flis.

Veggoverflater:

Panel, bryst panel, tapet

Takoverflater:

Panel

Bad/vaskerom:

Fliser på vegger deler av vegger og gulv, malte vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med stor bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn i stue, elektrisk

Etasjeskillere i tre mellom etasjene.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy.

Tegsteinspipe men ovn i stue

Krypkjeller under boligen med delvis planert,

u planert kjeller/naturkjeller, med deler av gulv isolert med stubbeloftsplater

Boligen har malt tretrapp til loft

Boligen har malte fyllingsdører med speglar, enkelte dører er demontert som innvendige dører

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad har fliser på gulv og på våtsoner rundt badekar, ellers malte vegger, panelt tak.

Det er demontert innredning på badet utenom badekar, opplegg for vaskemaskin.

Fukt måling er utført i eksisterende hull i yttervegg.

Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 100 vektprosent

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er demontert/fjernet

Kjøkkenventilator er demontert/fjernet

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og i tak.

Innredet med vegg montert vask og toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og i krypkjeller.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern.(Ikke synlig for vurdering)

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

200 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat og røkvarslerer mangler i boligen

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Ingen fuksikring langs grunnmur, normalt ut i fra byggeår



## Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.  
Tør stablet gråsteinsmur som er pusset utvendig.  
Ny grunnmur av leca blokker på den ene endeveggen  
Forstøtningsmur i naturstein.  
Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med naturtomt på baksiden, framsiden ut på gateplan  
Vann og avløps rør i pvc.  
Grunnen er lukket.  
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.  
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

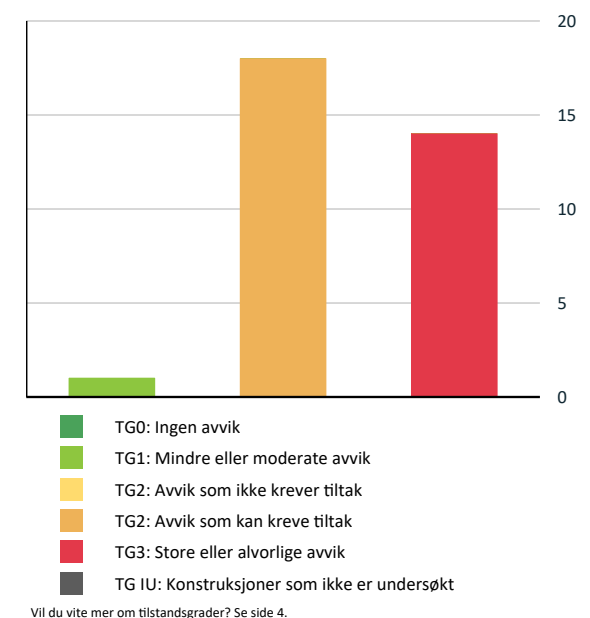
[Gå til side](#)

### Enebolig

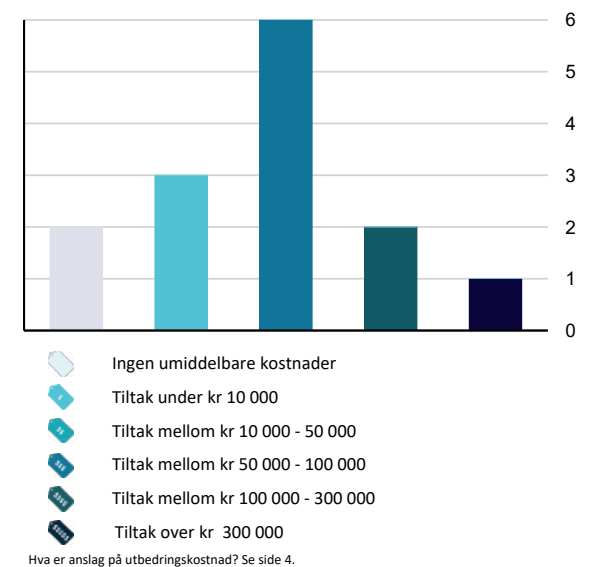
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Det er påvist råteskader.

Takstein av eldre årgang med stedvis mose belagt, anbefales fjernet da det kan forringe levetid og funksjon noe på takstein. Undertak av takbord med papp og lekter, råteskader på lekter og undertak

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

##### ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.



## Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert fukt i undertaket i kott.  
Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.  
Luffingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Fukt svelling/ råteskader i inngangsdør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen og på terrasse gulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarsler mangler i boligen

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

-En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Uferdig rom på loftet

### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

### Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.  
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av krypkjelleren. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellerer på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.

-Trappen fremstår med normal brukslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

-Montering av dører som er fjernet/demontert

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

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

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

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

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

### Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

-Det ble registrert fukt skader i konstruksjon på innside av vegg på badet, noe som må antas å skyldes sviktende drenering.

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

Det er avvik:

-Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt..

Skal en kunne si dette med sikkerhet krever det langvarige målinger som ikke blir utført på nivå 1 i denne type rapport

### Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

-Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

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

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

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

Vann og avløpsanlegget er ut av funksjon på befaringstidspunkte

### Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkken er demontert/fjernet

### Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:



## Sammendrag av boligens tilstand

- Rommet har ingen ventilasjon,
- kjøkkenventilator mangler/demontert

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**  
1750

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

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

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.

Eldre teglstein over utvendig bod

Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på deler av taket som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Det er påvist råteskader.

Takstein av eldre årgang med stedvis mose belagt, anbefales fjernet da det kan forringe levetid og funksjon noe på takstein.

Undertak av takbord med papp og lekter, råteskader på lekter og undertak

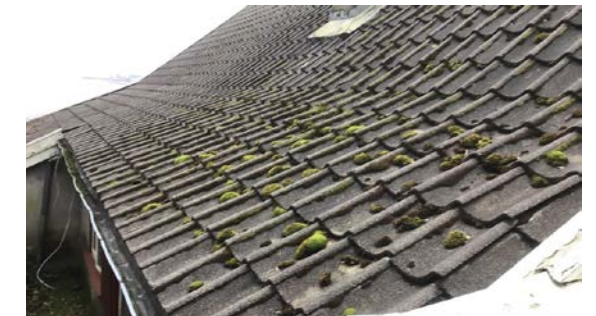
**Konsekvens/tiltak**

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Tak over utvendig bod



Råteskader i lekter/sløyfer



Råteskader i vindskier

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av zink, pipe pusset over tak med bunnbeslag over tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Nye renner og nedløp må monteres
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### Veggkonstruksjon



## Tilstandsrapport

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



### ! TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### ! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Er et åsetak med takbord som undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

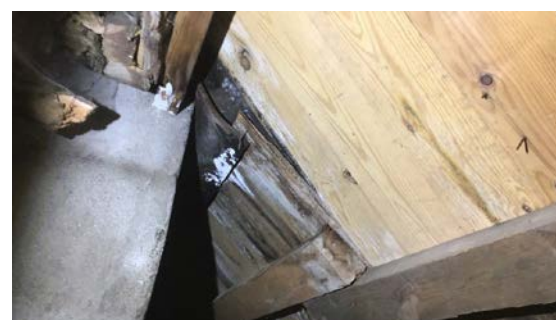
Det er registrert fukt i undertaket i kott.

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater. Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lekkasje ved pipe



### ! TG 3 Vinduer

Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser med enkle glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Stedvis noe alder- og værslitasje på karmen/rammer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Gjenværende brukstid på vinduer er å anses som begrenset

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### ! TG 2 Vinduer - 2

## Tilstandsrapport

Malte topphengslet trevinduer med 2 lags glass på kjøkken

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### ! TG 3 Dører

Malt tofløyet inngangsdør med glass.

Malt tett boddør

Enkel plassbygget dør til vedbod

### Vurdering av avvik:

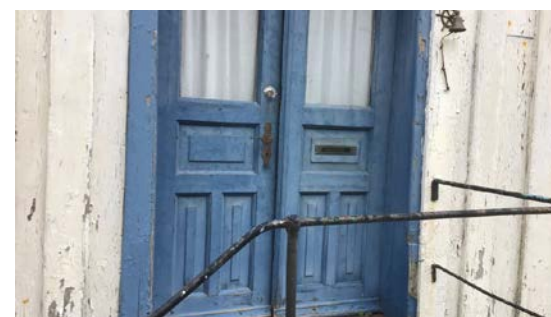
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Fukt svelling/ råteskader i inngangsdør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med vær- og aldersslitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen og på terrasse gulv,

### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillere dagens krav
- Råteskadede konstruksjoner/ terrasse gulv må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med smijerns rekkverk ved inngang

Betongtrapp med tre rekkverk på baksiden

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav men det anbefales
- Skaden bør utbedres.



### INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater



## Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:  
Furugulv og flis.  
Veggoverflater:  
Panel, bryst panel, tapet  
Takoverflater:  
Panel  
Bad/vaskerom:  
Fliser på vegger deler av vegger og gulv, malte vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med stor bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Uferdig rom på loftet

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Høy.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Tegsteinspipe men ovn i stue

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

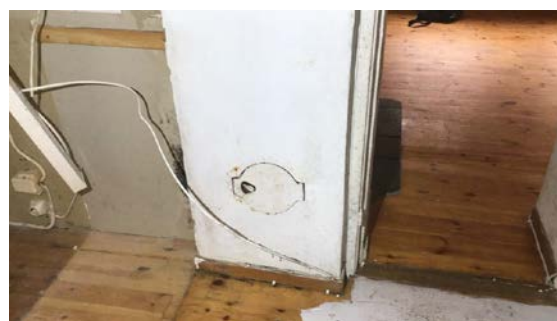
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



### TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller, med deler av gulv isolert med stubbelofterplater

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

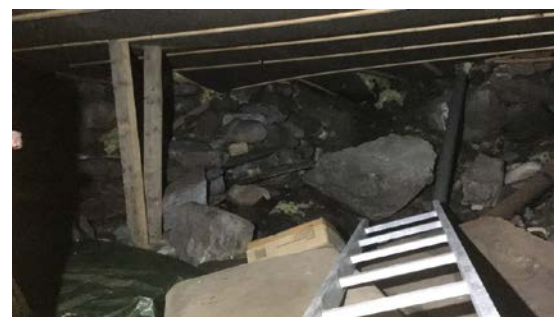
Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryp kjeller) da høyden på taket er svært lavt på deler av kryp kjelleren. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellerer på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor kryp kjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres med ventilator i grunnmur
- Det må gjøres tiltak på takhimlingen.
- Fjerning av organisk materiell som ligger på bakkenivå



### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til loft

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.
- Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Trappen har en god bruksverdi og fungerer som trapp til loft
- Håndløper bør monteres på vegg.



### TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører med spegler, enkelte dører er demontert som innvendige dører

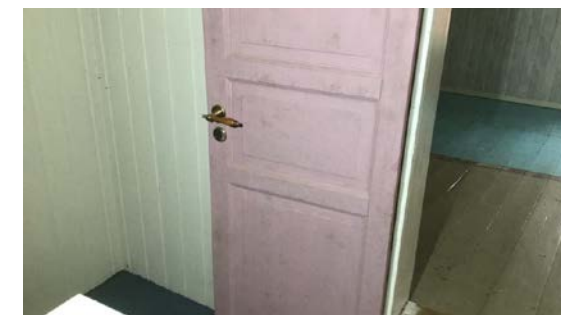
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Montering av dører som er fjernet/demontert

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad har fliser på gulv og på våtsoner rundt badekar, ellers malte vegger, panelt tak.  
Det er demontert innredning på badet utenom badekar, opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i eksisterende hull i yttervegg.  
Det er påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 100 vektprosent

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring
- Kostnadsestimatet er lagt under generell
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med furugulv, plater på vegger og panelt tak.  
Kjøkkeninnredning er demontert/ fjernet

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkken er demontert/fjernet

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres kjøkken

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er demontert/fjernet

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon,
- kjøkkenventilator mangler/demontert

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og i tak.  
Innredet med vegg montert vask og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og i krypkjeller.  
Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern.(Ikke synlig for vurdering)

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

**Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt**

#### TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017 Ingen informasjon foreligger. Årstall satt det som står i sikringsskap men usikker årstall**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja AnEl-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.**

#### Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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





## Tilstandsrapport

### TO 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat og røykvarsler mangler i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ja
4. Er det skader på røykvarsler?  
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

### TO 2 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Ingen fuktsikring langs grunnmur, normalt ut i fra byggeår. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det ble registrert fukt skader i konstruksjon på innside av vegg på badet, noe som må antas å skyldes sviktende drenering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-På bakgrunn av synlige fuktutslag på badet må det redneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

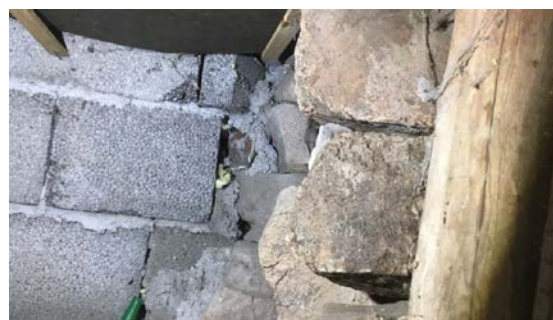
Tør stablet gråsteinsmur som er pusset utvendig. Ny grunnmur av leca blokker på den ene endeveggen

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt..
- Skal en kunne si dette med sikkerhet krever det langvarige målinger som ikke blir utført på nivå 1 i denne type rapport

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- En må følge med om det skulle være noen bevegelser i sprekker, om det skulle være det må tiltak vurderes.



### TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TO 2 Terrengforhold

## Tilstandsrapport

Terrengforhold rundt boligen er flatt i to nivåer med naturtomt på baksiden, framsiden ut på gateplan

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
- Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.
- Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen



### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc. Grunnen er lukket. Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

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

Vann og avløpsanlegget er ut av funksjon på befaringstidspunkte

#### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Avløpsanlegget og vanntilførselen må sjekkes.



# 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

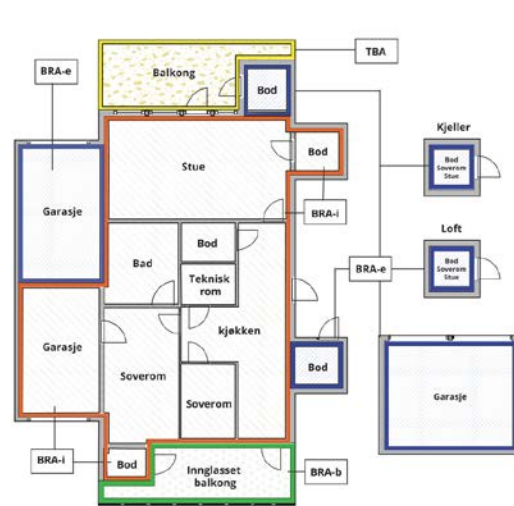
## Hva er måleverdig areal?

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	69	16		85	16		85
Loft	35			35		3	38
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>16</b>			<b>16</b>	<b>3</b>	<b>123</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Stue 2, Gang, Kjøkken, Bad, Bod, Toalettrom	Bod utvendig	
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Takhøyden i boligen varierer gjennom hele boligen på grunn av skjevhet i etasjeskillere. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i 1 etg og loft. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er varierende høyder i de forskjellige rom, det er rom som er under 2m takhøyde med er satt som målbart areal på grunn av skjevheter

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	100	20

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	180	17		0	221.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kleven 18

#### Hjemmelshaver

Håland Charlotte Renate

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Det foreligger ikke bygnings tegninger i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll over overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV1346>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250053	
Selger 1 navn	
Charlotte Håland	
Gateadresse	
Kleven 18	
Poststed	Postnr
MANDAL	4515
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1408250053

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har selv ikke bebodd huset.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250053



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Håland	bfe03617b20b7fa53503ad9 0cb9d3e442a9ab7f0	10.03.2025 19:40:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250053

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

**Lindesnes kommune**

**Adresse:** Postboks 183 Vigeland, 4524 LINDESNES  
**Telefon:**

Utskriftsdato: 13.5.2020

**Opplysninger til eiendomsmegler**

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Lindesnes kommune

**Gjelder eiendom:****Kommunenr.:** 4205 **Gårdsnr.:** 180 **Bruksnr.:** 17**Adresse:** Kleven 18, 4515 MANDAL**Referanse:** 194/3001122/3191221/Kleven 18

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke septiktank.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
<b>Pålegg</b>	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørser.



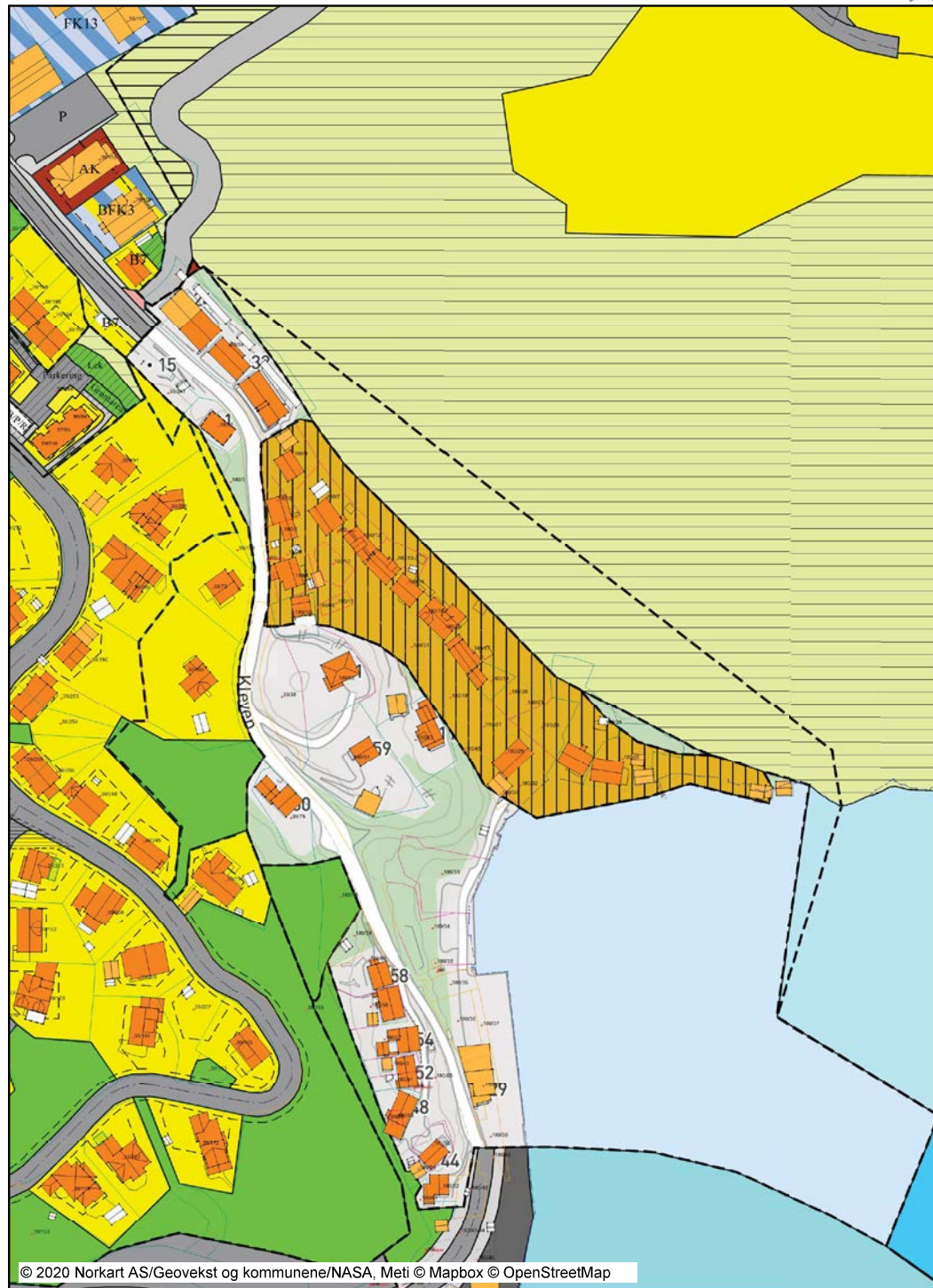


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.05.2020

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

## Tegnforklaring

<b>Matrikkelkart</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grunneiendom</li> <li>Festgrunn</li> <li>Seksjon</li> <li>Hjelpelinje veg</li> <li>Hjelpelinje fiktiv</li> <li>Hjelpelinje vannkant</li> <li>Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)</li> <li>Grense &lt;= 10 cm</li> <li>Grense &lt;= 30 cm</li> <li>Grense &lt; 200 cm</li> <li>Grense &lt; 500 cm</li> <li>Grense &gt;= 500 cm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kjøreveg</li> <li>Gate med fortau</li> <li>Annen veggrunn</li> <li>Gang-/sykkelveg</li> <li>Gangveg</li> <li>Torg</li> <li>Parkeringsplass</li> <li>Bussholdeplass</li> <li>Havneområde (landdelen)</li> <li>Småbåtanlegg (landdelen)</li> <li>Trafikkområde i sjø og vassdrag</li> <li>Havneområde i sjø</li> <li>Annettrafikkområde i sjø/vassdrag</li> </ul>
<b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Godkj. Nybygg</li> <li>Godkj. Tilbygg</li> <li>Godkj. Påbygg</li> <li>Godkj. Tiltak</li> <li>Uspes. Tiltak</li> <li>Omriss Tiltak</li> <li>Godkj. Nyb./Tilb./Påb.</li> <li>Godkj. Tiltak</li> <li>Uspes. Tiltak</li> <li>Uspes. Tiltak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b></li> <li>Friområder</li> <li>Park</li> <li>Anlegg for lek</li> <li>Anlegg for idrett og sport</li> <li>Annetfriområde</li> <li>Friområde i sjø og vassdrag</li> <li>Småbåthavn</li> </ul>
<b>Eiendomsinformasjon</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abc Gårds- og bruksnummer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b></li> <li>Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)</li> </ul>
<b>Bygninger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bygningsdelelinje</li> <li>Taksprang Bunn</li> <li>Bygning - Boligbygg</li> <li>Bygning - Andre bygg</li> <li>Annen bygning</li> <li>Bygning punkt</li> <li>Takriss</li> <li>Takoverbygg</li> <li>Takoverbygg kant</li> <li>Trapp inntil bygg, kart</li> <li>Veranda</li> <li>Bygningslinje</li> <li>Taksprang</li> <li>Mønelinje</li> <li>Låvebru</li> <li>Bygningsbru</li> <li>Bygningsavgrensning på tiltak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reguleringsplan-Specialområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b></li> <li>Privat veg</li> <li>Parkbelte i industristøk</li> <li>Friluftsområde (på land)</li> <li>Friluftsområde i sjø og vassdrag</li> <li>Privat småbåthavn (land)</li> <li>Privat småbåthavn (sjø)</li> <li>Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet</li> <li>Vann- og avløpsanlegg</li> <li>Frisiktsone ved veg</li> <li>Naturvernområde (på land)</li> <li>Bevaring av bygninger og anlegg</li> <li>Bevaring av bygninger</li> <li>Annet spesialområde</li> </ul>
<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde</li> <li>Område for boliger med tilhørende anlegg</li> <li>Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>Konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>Blokkbebyggelse</li> <li>Garsjer i boligområder</li> <li>Område for forretning</li> <li>Område for industri/lager</li> <li>Område for offentlige bygninger (stat., fylkeskommune, kommunale)</li> <li>Offentlig barnehage</li> <li>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</li> <li>Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</li> <li>Område for særskilt angitt almennyttig formål</li> <li>Almennyttig barnehage</li> <li>Almennyttig kirke</li> <li>Almennyttig forsamlingslokale (grøndehuse mv.)</li> <li>Områder for herberger og beverningsteder</li> <li>Bensinstasjon</li> <li>Annet byggeområde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b></li> <li>Fellesområder</li> <li>Felles avkjørsel</li> <li>Felles gangareal</li> <li>Felles parkeringsplass</li> <li>Felles lekeareal for barn</li> <li>Felles grøntanlegg</li> <li>Annet fellesareal for flere eiendommer</li> </ul>
<b>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Område for jord- og skogbruk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b></li> <li>Bolig/Forretning</li> <li>Bolig/Forretning/Kontor</li> <li>Bolig/Kontor</li> <li>Forretning/Kontor</li> <li>Forretning/Kontor/Industri</li> <li>Forretning/Industri</li> <li>Forretning/Kontor/Offentlig</li> <li>Kontor/Bensinstasjon</li> <li>Annet kombinert formål</li> <li>Unyansert formål (kun for eldre planer)</li> </ul>
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offentlige trafikkområder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd r)</b></li> <li>Grense for restriksjonsområde</li> <li>Grense for bevaringsområde</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 25,1.ledd r)</b></li> <li>Boligbebyggelse</li> <li>Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse</li> <li>Boligbebyggelse - blokkbebyggelse</li> <li>Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse</li> <li>Sentrumsformål</li> <li>Undervisning</li> <li>Kontor</li> <li>Hotell</li> <li>Industri</li> </ul>



70

MANDAL KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
MANDAL BYKJERNE (BEVARINGSPLANEN).

§ 1.

Reguleringsområdet er vist innrammet med rød strek på kart i målestokk 1:2000, datert senest 5.oktober 1983, vedtatt i Mandal bystyre 15.desember 1983.

Innenfor de viste grenser er områdene regulert til spesialområde, bevaring, jfr. bygningslovens § 25 nr. 6 - "anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi bør søkes bevart."

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bygningslovens § 26 nr. 1, bokstav i og l.

§ 2.

Innenfor reguleringsplanens grenser er områdene delt i 2 soner

Sone A (vist uthevet med mørkt raster)

Sone B (vist uthevet med lysere raster)

(Eksisterende veigrunn er vist uten raster).

Reguleringsbestemmelsene er inndelt i 3 kapitler:

Kap. A Reguleringsbestemmelser som gjelder sone A.

Kap. B Reguleringsbestemmelser som gjelder sone B.

Kap. F Reguleringsbestemmelser som gjelder i begge soner, (felles bestemmelser).

§ 3. KAPITTEL A. Reguleringsbestemmelser som gjelder i sone A.

Formål:

Formålet med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene for sone A er å bevare og til dels gjenopprette den antikvarisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området, og områdenes særpregede bygningsmiljø.

A/1

Bebyggelsen i områdene skal nyttes til boliger.

Bygningsrådet kan godkjenne at det etableres virksomhet i områdene som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for beboerne, eller skaper forstyrrende trafikk til virksomheten.

A/2

Eksisterende bygninger innen områdene tillates som hovedregel ikke revet.

Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.

I tilfeller der den skadede bygningen etter bygningsrådets skjønn var miljøfremmed, kan rådet dog forlange at ny bygning gis et eksteriør som er tilpasset strøkets karakter, eller at nytt bygg gis et eksteriør slik det tidligere var på tomten.

A/3

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

A/4

Tilbygg, påbygg og underbygg kan bare godkjennes når disse etter bygningsrådets skjønn er særlig godt tilpasset eksisterende bebyggelse, og er nødvendig for å heve den funksjonelle verdi av vedkommende bygning som bolig.

A/5

Ved modernisering, vindusutskifting eller annen vesentlig reparasjon/utskifting i fasadene, kan bygningsrådet kreve at dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake i samsvar med tidligere utseende, eller i samsvar med byggestilen i vedkommende gatebilde.

Dette gjelder også listverk, fasadekledning, gavlavslutning, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer.

A/6

Eldre gjerder, trappeløp, brostensbelegg og gatebelysning skal i hovedsak bevares og/eller tilbakeføres til det som har vært tidligere.

Nytt gatebelegg, fortausbelegg, skilt- og reklamebruk skal tilpasses strøkets karakter, etter bygningsrådets skjønn.



§ 4. KAPITTEL B. Reguleringsbestemmelser som gjelder i sone B.

Formål:

Formålet med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene er å bevare og til dels gjenopprette den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og det særpregede bygningsmiljøet i området.

Utgangspunktet for reguleringen er dagens bruk av arealer og bygninger, som skal opprettholdes.

Unntatt fra dette er bruk som er etablert uten at lovbestemt søknad er sendt til og godkjent av bygningsrådet.

B/1

Bygningsrådet kan nekte riving av bygninger som ansees å være av betydning for bygningsmiljøet, og som etter bygningsrådets skjønn kan settes istand med akseptable kostnader.

B/2

Når dette ikke gir seg utslag i endret eksteriør, kan bygninger innvendig moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønsker, innen rammen av bygningsloven og bygningsforskriftene.

B/3

Bygninger skal kunne tilbygges, påbygges og underbygges dersom tomteforholdene tillater dette.

B/4

Ved nybygg, påbygg, tilbygg, underbygg og fasadeendring skal bygningsrådet påse at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet.

Bygningene skal således bl.a. ha:

- a. Sadeltak med takvinkel 35 - 40 grader, som tekkes med enkeltkrummet, rød teglsten. På uthus o.l. kan pulttak godtas.
- b. Trekledning som skal hvitmales.
- c. Dimensjoner som ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig i strøket.
- d. Vinduer som er sidehengslet, har fast midtpost og glass inndelt med gjennomgående tresprosser.

B/5

I forretningsområder, eller når det godtas innredet forretning e.l. i 1.etasje i et bolighus, kan bygningsrådet godta en vindusutforming som er tilpasset eksisterende, eldre forretningsbygg i Store Elvegata.

B/6

Utforming av forstøtningmurer, gjerde, skilt og reklame samt utvendig belysning skal skje under hensyntagen til strøkets karakter.

§ 5. KAPITTEL F. Fellesbestemmelser for hele det regulerte området.

F/1

Utnyttelsesgraden fastsettes av bygningsrådet til det som er vanlig i strøket.

Bygningsrådet kan øke utnyttelsesgraden dersom dette ikke forringer det omkringliggende bygningsmiljø.

F/2

Ubebygde tomter eller deler av sådanne kan ikke nyttes til lagring når dette etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for naboer eller for almenheten.

F/3

Det skal være sikret minst 1 parkeringsplass

pr. boligenhet

pr. 30 m<sup>2</sup> gulvflate i forretningsbebyggelse + av/pålessing

pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate i industribebyggelse + av/pålessing

pr. 50 m<sup>2</sup> i offentlig bebyggelse

pr. 5.gjesteseng i herberge og hotell + 1 pr. 5.ansatte

Bygningsrådet kan øke kravene til parkeringsplass når dette er nødvendig av hensyn til bygningens bruk.

Kravene til parkeringsplasser gjelder også ved omdisponering/bruksendring.

F/4

Tilbygg, påbygg og underbygg kan bare godkjennes når disse etter bygningsrådets skjønn er særlig tilpasset eksisterende bebyggelse.



F/5

Før bygningsrådet tar standpunkt i bygge-, ombyggings- og rivesaker bør de sendes antikvariske myndigheter til uttalelse. Saker som gjelder bygninger eller bygningsmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, skal alltid forelegges riksantikvaren.

F/6

Bygningsrådet kan gjøre mindre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Mandal kommune.

F/7

Eksisterende gatenett, innbefattet smau o.l. skal bevares. Byggelinjer mot gate skal være som i dag.

F/8

Når disse reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og bestemmelsene.



Godkjent ved fylkesmannens brev til  
Mandal kommune av 12.april 1984.

*Oluf Skarpnes*  
Oluf Skarpnes



**Lindesnes kommune**

Adresse: Postboks 183 Vigeland, 4524 LINDESNES  
Telefon:

Utskriftsdato: 12.5.2020

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Lindesnes kommune

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 4205 Gårdsnr.: 180 Bruksnr.: 17

Adresse: Kleven 18, 4515 MANDAL

Referanse: 194/3001122/3191221/Kleven 18

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Bevaringsplanen
Reguleringsformål	Byggeområde

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei



Kommentar
Eiendommen ligger i et bevaringsområde

Vedlegg
2 vedlegg

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



**Lindesnes kommune**  
**Adresse:** Postboks 183 Vigeland, 4524 LINDESNES  
**Telefon:**

Utskriftsdato: 13.5.2020

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Lindesnes kommune

#### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 4205 **Gårdsnr.:** 180 **Bruksnr.:** 17  
**Adresse:** Kleven 18, 4515 MANDAL  
**Referanse:** 194/3001122/3191221/Kleven 18

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud:

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Fast årlig abonnementsgebyr kr 1 550,-. I tillegg kommer forbruksgebyr 11,55 pr. m3 basert på vannmåleravlesning og vannmålerleie kr 250,- (alt inkl. mva.)	
Avløp	Fast årlig abonnementsgebyr kr 1 870,-. I tillegg kommer forbruksgebyr 22,38 pr. m3 basert på vannmåleravlesning, (begge inkl. mva.)	
Renovasjon	Ekstern leverandør	Kontakt Maren AS, tel: 38272600
Branntilsyn, feiing	Ekstern leverandør	Brannvesenet Sør IKS (www.brannsor.no)
Eiendomsskatt		

#### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestnad m <sup>3</sup>
Sist avlest	31.12.2019	1088

Kommentar
Beregnet skatt: 4918 Skattegrunnlag: 1 639 400 Promille: 3

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





## Lindesnes kommune

Adresse: Postboks 183 Vigeland, 4524 LINDESNES  
Telefon:

Utskriftsdato: 13.5.2020

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lindesnes kommune

#### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 4205 Gårdsnr.: 180 Bruksnr.: 17

Adresse: Kleven 18, 4515 MANDAL

Referanse: 194/3001122/3191221/Kleven 18

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

Finnes ikke ferdigattest

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørser.

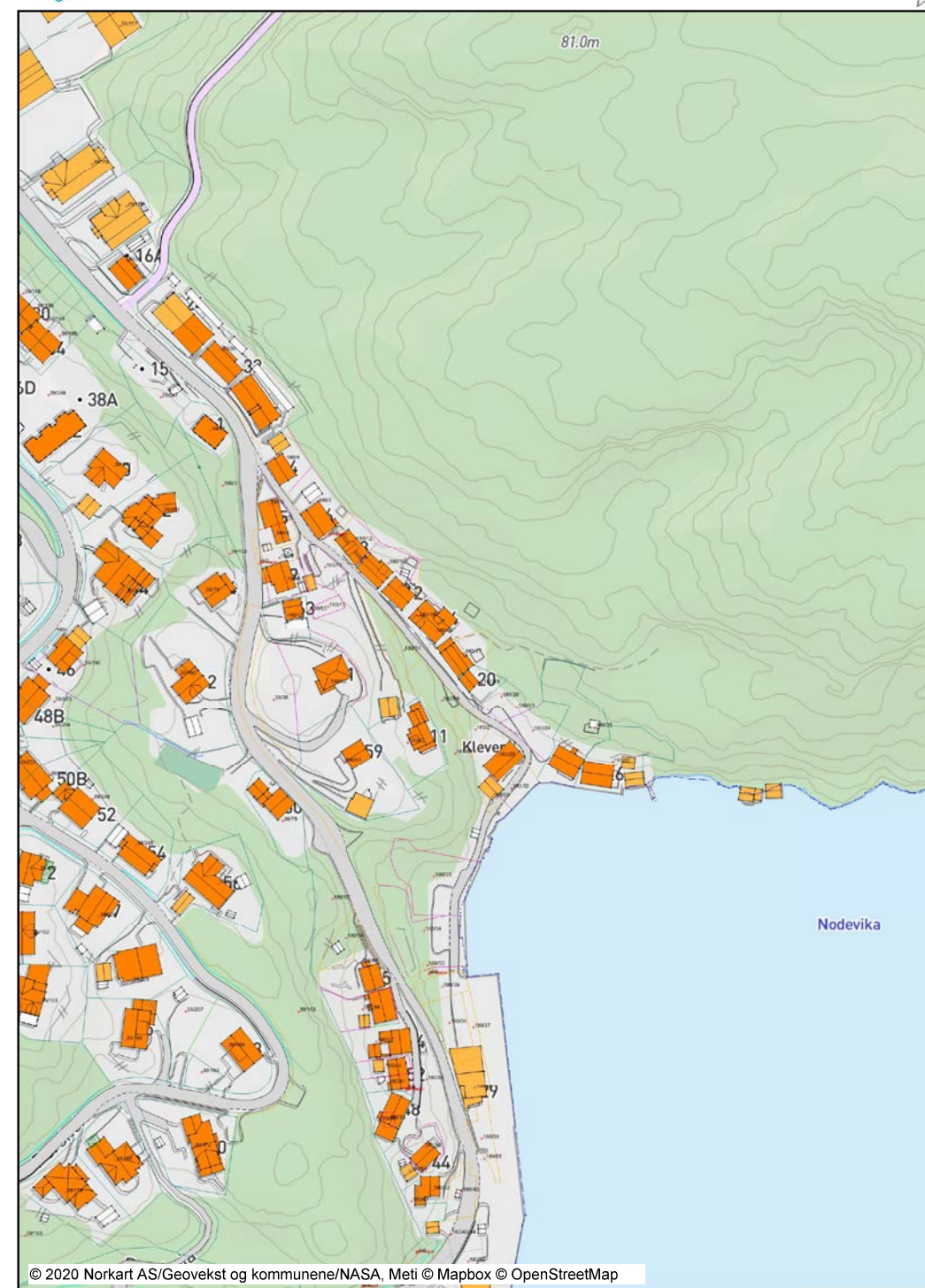
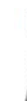


### Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.05.2020

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

### Tegnforklaring

	Grunneiendom		Bygningslinje
	Festegrunn		Taksprang
	Seksjon		Mønelinje
	Hjelpelinje veg		Låvebru
	Hjelpelinje fiktiv		Bygningsbru
	Hjelpelinje vannkant		Bygningsavgrensning på tiltak
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
	Grense < 200 cm		
	Grense < 500 cm		
	Grense >= 500 cm		
<b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Tilbygg		
	Godkj. Påbygg		
	Godkj. Tiltak		
	Uspes. Tiltak		
	Omriss Tiltak		
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		
	Godkj. Tiltak		
	Uspes. Tiltak		
	Uspes. Tiltak		
<b>VEG</b>			
	Veg bru		
	Veg		
	Fortauskant på bro		
	Fortauskant		
	Annet vegareal på bro		
	Annet vegareal		
	Midtdeler/Trafikkøye		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Gang/Sykkelveg på bro		
	Gang/Sykkelveg		
	Parkeringsplass kant		
	Autovern på bro		
	Autovern		
	Skiltgalge		
	Trafikklys		
	Vegdekkkant på bro		
	Vegdekkkanti tunnell		
	Vegdekkkant		
	Gang/Sykkelveg kant på bro		
	Gang/Sykkelveg kant i undergang		
	Gang/Sykkelveg kant		
	Gangvegkant		
	Gangfeltavgrensning		
	Traktor/Kjerreveg kant		
	Vegskulderkant		
	Veggreft åpen		
	Vegbom		
	FartsdemperAvgrensning		
<b>Eiendomsinformasjon</b>			
	Abc Gårds- og bruksnummer		
<b>Bygninger</b>			
	Bygningsdelelinje		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		
	Takriss		
	Takoverbygg		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		

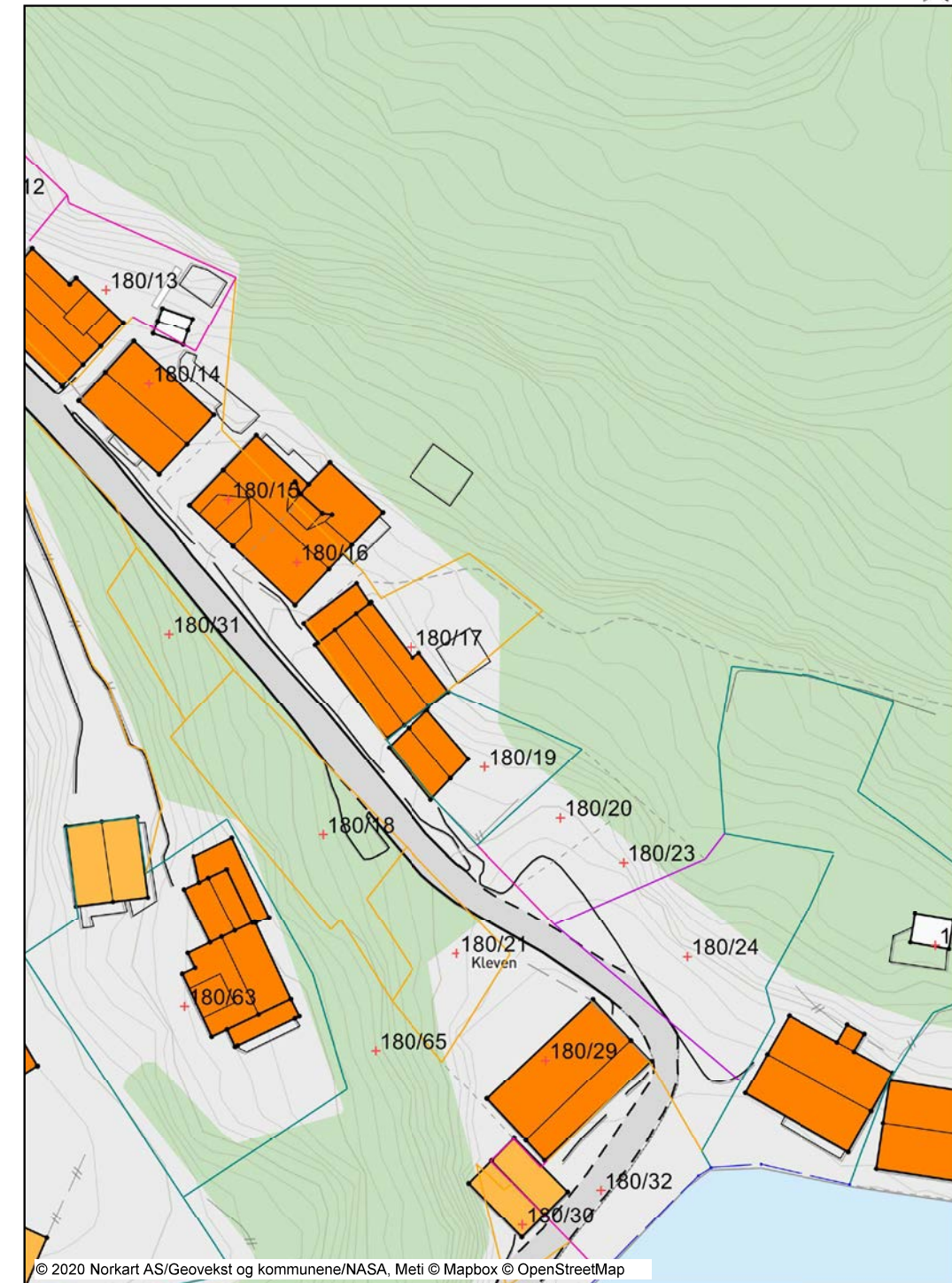


### Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.05.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





## Tegnforklaring

	Grunneiendom
	Festegrunn
	Seksjon
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
<b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Godkj. Påbygg
	Godkj. Tiltak
	Uspes. Tiltak
	Omriss Tiltak
	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Godkj. Tiltak
	Uspes. Tiltak
	Uspes. Tiltak
<b>VEG</b>	
	Veg bru
	Veg
	Fortauskant
	Annet vegareal på bro
	Annet vegareal
	Midtdeler/Trafikkøy
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot aukjersel
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsplass kant
	Autovern på bro
	Autovern
	Vegdekkkant på bro
	Vegdekkkant
	Gang/Sykkelveg kant
	Vegskulderkant
	Veggreft åpen
	Vegbom
<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Abc Gårds- og bruksnummer
<b>Bygninger</b>	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låubru
	Bygningsavgrensning på tiltak



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Baderom, 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.

# Boligkjøperforsikring

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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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, budgivere 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 skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

## 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.



# BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

## LYNGDAL

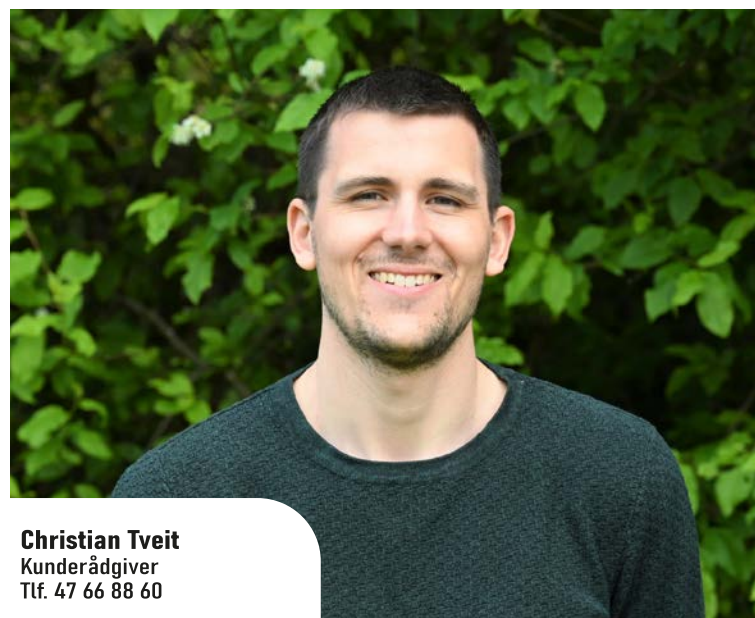
Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



**Hanne Merete Omland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 46 96 42 53



**Christian Tveit**  
Kunderådgiver  
Tlf. 47 66 88 60

## Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»



**Anna S. Kvinlaug**  
Salgsleder Lister  
Tlf. 47 64 10 55

## For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kleven 18  
4515 MANDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Telefon: 957 97 331  
E-post: bjorn.skjaveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre