

Fjellveien 5

Vestlia - Vigeland.



Prisantydning: **kr 2 590 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeqleren.no



Enebolig med en usjenert og fin beliggenhet. Hybel i underetasjen.

OMRÅDE

Vestlia - Vigeland.

ADRESSE

Fjellveien 5, 4520 LINDESNES

Prisantydning

kr 2 590 000,-

Omkostninger: **kr 85 050,-**

Totalpris: **kr 2 675 050,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 327,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 615,-**



BRA-i: 162 m²

BRA-e: 42 m²

BRA Total: 204 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 808.1 m²

Kai Andrè Osestad

Eiendomsmegler

990 99 201

kai.osestad@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Mandal

Store Elvegata 35, 4502 Mandal

38 26 66 66

sormegleren.no

FJELLVEIEN 5

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 357, bnr. 248, ideell andel 1/1
i Lindesnes kommune.

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 42 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 37 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m² U. etg.:

Boligdel: Gang/vaskerom, Bod (brukt som kontor).

Hybel: Entre, stue/kjøkken, bad og soverom.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entre/gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

18 m² U. etg.

1. etasje

19 m²

Garasje med bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m²

Ikke målbare arealer

Vedbod utv. under veranda er ikke medregnet grunnet manglende takhøyde, arealet er ca. 7m².

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Trappellet er medregnet arealet. Mindre areal avvik i underetasjen vil forekomme grunnet skillevegger samt manglende plating vegger.

Hybel utgjør ca. 44m² av arealet i underetasjen.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme. Arealet er kun enkelt oppmålt. Veranda utgjør ca. 17m² av TBA 1 etasjen. Areal med bel. stein er ikke medregnet.

Garasjen utgjør 31m² av arealet garasje med bod.

Vedbod utv. under veranda er ikke medregnet grunnet manglende takhøyde, arealet er ca. 7m².

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Kristian Torland den 23.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 20.09.24. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakkynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

808.1 m²

Tomtebeskrivelse

Stor endetomt som er pent opparbeidet med hage, hekk, asfaltert innkjørsel mot dobbel garasje. Svært rolig og uten gjennomgangstrafikk. NB! Under forberedelsene til salget ble deg avdekket at deler av garasjen ligger utenfor tomtegrensen, se vedlagte kart. Dette er noe nåværende eier, som har eid boligen i 24 år, ikke har vært klar over. Garasjen er i sin tid omsøkt og godkjent av kommunen. Det pågår en prosess for å avklare mulighetene for å grensejustere tomten slik at hele garasjen blir liggende innenfor tomtegrensen, men per idag er det de registrerte grensene interessenter må forholde seg til. Kontakt megler for flere detaljer omkring dette forholdet.

Beliggenhet

Eiendommen er en endetomt og ligger i etablert boligområde ca 1 km vest for Vigeland sentrum. Fjellveien er barnevennlig, gang og sykkelsti så og si hele veien ned til sentrum og videre til skole og idrettsanlegg. Turområder og balløkke i nærheten.

Adkomst

Avkjørsel fra E39 ved første mulighet til høyre vest for Vigeland; Inn Mandalsveien/Smibakken, ca. 1 km vest for sentrum. Videre til venstre inn Sølvbergveien, (30m,) hold til høyre inn Vestlibakken, (40m,) før ny høyre i Bjørkåsveien, (50m,) og høyre inn Fjellia, (110m,) Følg deretter veien oppover og ta til høyre når veien deler seg. Boligen ligger på høyre hånd (endetomt) og er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere.

Skolekrets

Nypluss barneskole og Vigeland ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Fra E- 39, ca 500 meter fra eiendommen er det gode bussforbindelser øst- og vestover.

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark. Plate på mark, Grunnmur m/underetasje. Byggegrunn av fjell,

Byggegrunn av løsmasse. Type grunnmur i kjeller: Betongstein. Ut ifra stuen er det etablert en takterrasse over vedbod samt veranda. Balkong i trevirke med stålplater under. Platting i terrassebord og støp. Impregnert kvalitet på trevirke anlagt. Trapp i støp ned til hybel. Vinduer/dører med 2-lags glass. Deler av vinduer er av pvc, men hovedsakelig utført i trevirke. Innerdører utført slette, 3 og 4 speils. Liggende kledning, Stående kledning. Kaldtloft. Saltak. Lakkerte stålplater. Etasjeskille: Trebjelkelag. Type pipe: Element. Type ildsted: Vedovn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.

2.1 Hvordan ble arbeidet utført? Av faglært.

2.2 Fortell kort hva som ble gjort: Badene har fått nytt belegg ca. år 2000 ref. forrige eier. Vi har anlagt dusjkabinett vaskerom.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilket firma utførte jobben? Warmbrodt AS, Nygård Belegg, Merli rørlegger ca. 2000.

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Tak, yttervegg og fasade:

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade? Ja.

4.1 Hvordan ble arbeidet utført? Av ufaglært.

4.2 Fortell kort hva som ble gjort. Ukjent hvem. Skiftet takplater ca. år 2000 ref. forrige eier.

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Kjeller:

7. Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen? Ja.

7.1 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

7.2 Fortell kort hva som ble gjort: Ukjent hvem. Ref. forrige eier, ny drenering rundt hele boligen i 1998.

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Elektrisitet:

9. Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget? Ja.

9.1 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

9.2 Fortell kort hva som ble gjort: Tilsyn ca 2019, mindre kontakter skiftet. Anlagt spotter tak i stue og gang 2014. Utvendig spotter og -2022.

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilket firma utførte jobben? 2019: V. Lindesnes rør etter tilsyn. 2014 v/ sønn, faglært v/ Elit Elektro Mandal AS

Rør:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.

12.1 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

12.2 Fortell kort hva som ble gjort: Diverse opplegg bad 1. etg. ca. år 2000 ref. tidligere eier.

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilket firma utførte jobben? Kåre Mærli.

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Ventilasjon og oppvarming:

14. Har det vært feil p varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.

14.1 Beskriv feilen og omfanget: Varmepumpe fra 2014. Blåser kald luft np. Vi fikser pumpe v/ service eller kjøper ny. Gml. defekt/ødelagt.

14.2 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.

15.1 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

15.2 Fortell kort hva som ble gjort: Varmepumpe installert i 2014.

15.3 Hvis utført a faglærte, hvilket firma utførte jobben? Elit Mandal.

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Skjevheter og sprekker:

16. Er det tegn på setningsskader? Ja.

16.1 Beskriv feilen og omfanget: Sprekk garasje. Vært slik siden vi kjøpte boligen i 2000.

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja.

17.1 Beskriv feilen og omfanget: Pipebrann i 2014. Utbedret ved Lyngdal Fyringssentral.

Planer og godkjenninger:

25. Er utleiedelen godkjent av kommunen? Ja.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Kristian Torland den 23.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 20.09.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Byggeår: 1973 - Enebolig oppført med pussede betongblokker, videre utført i trekonstruksjon med stående og liggende/stående kledning på fasader, taket er utført som saltak med takplater som tekking. Isoleringen etter eldre std. Innvendige overflater består for det meste av laminat og vinyl/belegg gulv, tapetserte/panelte vegger, takess, malte og panel i tak. Takhøyden er ca. 2.36m i underetasjen, ca. 2,4m i 1 etasjen.

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med hybel beliggende i etablert boligfelt i Vestlia på Vigeland. Tomten er flott opparbeidet og ligger usjenert til med utsikt utover fotballbanen anlagt. Området tilbyr nærhet til skole, barnehage, turområder, Vigeland sentrum samt kollektivtransport b.l.a. Boligen er oppført i 1973, ble i perioden 1997 til 2000 påkostet en del med nye drenering, taktekking, glass i vinduer, veranda utvendig. Innvendig ble det og utført en del moderniseringer med kjøkken, bad samt en del overflater. Boligen er funnet i bra stand men man vil måtte påregne en del moderniseringer/vedlikehold av overflatene. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

Følgende avvik har fått TG3:

- Drenering, støttemur og rom under terreng har avvik.

Drenering Oppsummering:

Det er synlig knotteplast rundt det meste av boligen men det mangler topplatt b.l.a. Etter hulltaking utført i underetasjen fungerer dreneringen ikke som tiltenkt. Dette da det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak:

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes/gjennomgås. Kostnad er satt noe høy da det er støpt trapp inn mot boligen samt veranda og bel. stein anlagt.

Utbedringskostnader: Over 300 000,-

- Støttemur Oppsummering:

Muren i front har betydelige skjevheter som skyldes jordtrykk eller telebelastning. Det mangler og rekkverk på muren. Muren på langs er funnet i bra forfatning, mangler og rekkverk men er beliggende mot tilstøtende eiendom. Ved behov monter rekkverk for god personsikkerhet.

Anbefalte tiltak:

På sikt vil man måtte utføre tiltak for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

- Rom under terreng

Oppsummering:

3 hulltakinger utført. Alle målinger viser en fuktmåling over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres og mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater ved verskedrom hvor bereder er plassert.

Anbefalte tiltak:

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000,-

- Utstyr på tak

Oppsummering:

TG3 er gitt etter krav da det ikke er etablert snøfangere over takets oppholdsarealer som balkong ut fra soverom og kontor.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet over balkong området samt dør kontor.

Utbedringskostnader: Under 10 000,-

- Gulv/etasjeskillet har avvik mot krav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2 cm i 1 etasjen. Underetasjen har over 3cm og merkbar skjevheter stedvis hvor det er anlagt tilfarergulv eller lignende. Par plasser med mindre knirk registreres og i boligen. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Anbefalte tiltak:

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

- VVS bereder må påregnes ny.

Oppsummering:

TG3 er gitt da berederen har passert sin levetid og er utsatt for lekkasjer, det er og registrert rust på deksel. Berederen er og plassert i rom uten sluk samt manglende tettesjikt på gulv.

Anbefalte tiltak:

Varmtvannsbereider må påregnes skiftes ut. Anlegge da membran eller vannstopper tilknyttet bereder.

Utbedringskostnader: Under 10 000,-

- Våtrommene må påregnes renoveret.

Våtrom: Bad 1 etasjen

Oppsummering:

Rommet fremstår i ok stand og er blitt modernisert i 1999/2000, men må etter krav påregnes total renoveret grunnet alder og avvik registrert for å tåle dagens bruk. Badet har belegg på gulv, tapet vegger. Innredet med vask med innredning, øvrig innredning, dusjkabinett, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Ventil tak, ingen tilluft. Fallet er flatt. Hulltaking er ikke utført da rør opplegget er utenpåliggende vegger flere plasser. Av avvik registreres, flatt fall, skade i belegg, manglende tettesjikt vegger, vindu våtsone m.m.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk. Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000,-

Våtrom: Bad hybel

Oppsummering:

Rommet må påregnes totalrenoveret for å tåle dagens bruk. Badet har belegg på gulv, tapet vegger. Innredet med vask med innredning, øvrig innredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventil innervegg til utvendig vegg/tak, ingen tilluft. Fallet er flatt. Hulltaking er ikke utført da det er synlig hull i vegg mot verksted rom. Synlig fukt samt svekket drenering,

fukt må påregnes. Av øvrige avvik, svekket tettesjikt inkl. alder, tapet våtsone, vindu våtsone m.m.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk. En utbedring bør påregnes etter drenerings problematikken er utbedret. Om det er skade på vannrør bak dusj må dette utbedres fortløpende, hold rom med bereder

under tilsyn.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000,-

Våtrom: Vaskerom/gang

Oppsummering:

Vaskerommet er fra byggeår uten videre tettesjikt på gulv/vegger annet enn maling og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk selv om rommet fungerer fint til bruken. TG3 settes etter krav og en renovering til godkjent våtrom er å anbefale. Rommet har mur gulv samt murvegger og panel. Innredet med dusjkabinett, utslagsvask, opplegg vaskemaskin. Ventil i vegg, tilluft i rommet ok. Det er motfall fra sluk mot dører. Fukt påvist langs murvegg grunnet svekket drenering.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk. Ved videre bruk må dusjkabinett brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000,-

Følgende avvik har fått TG2:

- Grunnmur og balkong/veranda med avvik.
- Vinduer/dører og kledning med normale avvik.
- VVS og EL - anlegg, varmepumpe grunnet alder og krav.
- Øverste loft samt tekking grunnet alder m.m.
- Trapp og ventilering har avvik mot krav.
- Diverse overflater med avvik.
- Radonmåling er ikke foretatt og er krav ved utleie.

Lovlighet:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det foreligger tegninger fra byggeår men disse er datert under omsøking fasade i 1998. Ut ifra tegninger vedlagt er det kontor og deler av det gang i underetasjens bolig del som er innredet fra bod til oppholdsrom, skulle vært bruksendret. Det er og blitt foretatt noen mindre endringer av flytting vegger som utvidelse bad 1 etasjen, har lite betydning. Hybel er på tegning fra 1998 tegnet uten dør inn til boligen, etter dagens regler skulle det vært montert inn en dør imellom enheter. Etersom det mangler tegninger fra opprinnelig søknad må det antas at dør skulle vært anlagt. Ved behov forhør deg med kommunen om avvik og bruk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

Garasjen med boden samt støttemur med garasjen og fasadeendring med utv. vedbod skulle vært meldt inn som ferdig arbeid til kommunen. Godkjenninger foreligger, ved behov utfør.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift: Ut ifra at dagens bruk med hybel som er egen bruksenhet uten dør imellom enhetene har boligen mangler mot brann og lyd ved baderomsveggen b.l.a.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år:

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og må påregnes skiftet i begge enheter.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Enebolig i enden med fint potensiale samt utleiemuligheter.
- Romslig usjenert tomt.
- Oppvarming med vedovn samt varmepumpe.
- Dobbelt garasje med bod fra 2000. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningsasskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, Komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble påbygd i 1998 og 2000 (garasje)

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Garasje og for øvrig godt med parkeringsplass på egen tomt

ENERGI**Oppvarming**

Ved og elektrisk. Varmepumpe er installert.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 9 327

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet dekker faste gebyrer: Vann (1869,-) Avløp (2778,-), Vannmålerleie (250,-), Branntilsyn/Feiing (440,-) og standardrenovasjon/MAREN (3990,-). I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv kr 17,16 m³ og kr 39,70 m³.

Eiendomsskatt

Kr 5 615

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det betales eiendomsskatt i Lindesnes kommune.

Formuesverdi primær**Formuesverdi sekundær**

Kr 0

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4205/357/248:

04.01.1974 - Dokumentnr: 31 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
fra kommunen

23.09.2024 - Dokumentnr: 1988016 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331

29.10.1973 - Dokumentnr: 3187 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:357 Bnr:141

01.01.2020 - Dokumentnr: 259139 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:57 Bnr:248

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger ikke ferdigattest på garasje/bod (2000) og fasadeendring m/ utvendig vedbod (1998).

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. To boder er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis bod og bod og benyttet til kontor og soverom. I tillegg er deler av bod blitt benyttet til gang. De ombygde rommene er dermed ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

For øvrig bemerkes følgende punkter:

Det foreligger tegninger fra byggeår men disse er redatert og muligens endret under omsøking av fasade i 1998. Ut ifra disse

tegningene (1998) er kontor og deler av gang i underetasjen blitt innredet fra bod til oppholdsrom, dette skulle vært bruksendret. Det er også blitt foretatt noen mindre endringer, flytting av vegger ifbm. utvidelse bad 1 etasjen, disse endringene er ikke søknadspliktig.

Det bemerkes spesielt at Hybelen på tegningen fra 1998 er tegnet uten dør inn til hoveddelen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kreves innvendig gjennomgang mellom hybel og hoveddel. Det er det ikke per idag, og det anbefales derfor å få montert inn en dør imellom enhetene, da hybelen ikke tilfredsstiller kravene til en egen/selvstendig boenhet ifht. branncelle m.m. Det presiseres at en hybel ikke er en selvstendig boenhet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, og tilhører reguleringsplan for Vestlia II, datert 07.09.2023. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Det er godkjent og innredet hybel i boligen. Det er imidlertid gjort endringer ifht. opprinnelig planløsning. Endringene er beskrevet under punktet ferdigattest. Se punktet ferdigattest/brukstillatelse.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 590 000

Totalpris

Kr 2 675 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 64750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 85050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre

oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,55 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.490,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 90.790,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Rasid Maksumic
Raza Maksumic

Oppdragsansvarlig

Kai André Osestad
Eiendomsmegler
kai.osestad@sormegleren.no
Tlf: 990 99 201

Ansvarlig megler

Kai André Osestad
Eiendomsmegler
kai.osestad@sormegleren.no
Tlf: 990 99 201

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35
4502 Mandal
Tlf: 382 66 666
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

01.11.2024



Stor fin hage!



Dobbel garasje + verkstedrom/bod.







Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken







Gang hovedetasje



Bad hovedetasje



Hovedsoverom med utgang til veranda



Egen inngang til hybelen i underetasjen.



Hybelen blir for tiden utleid for kr 5000,- per måned.





Toalettrom



Velkommen til visning!



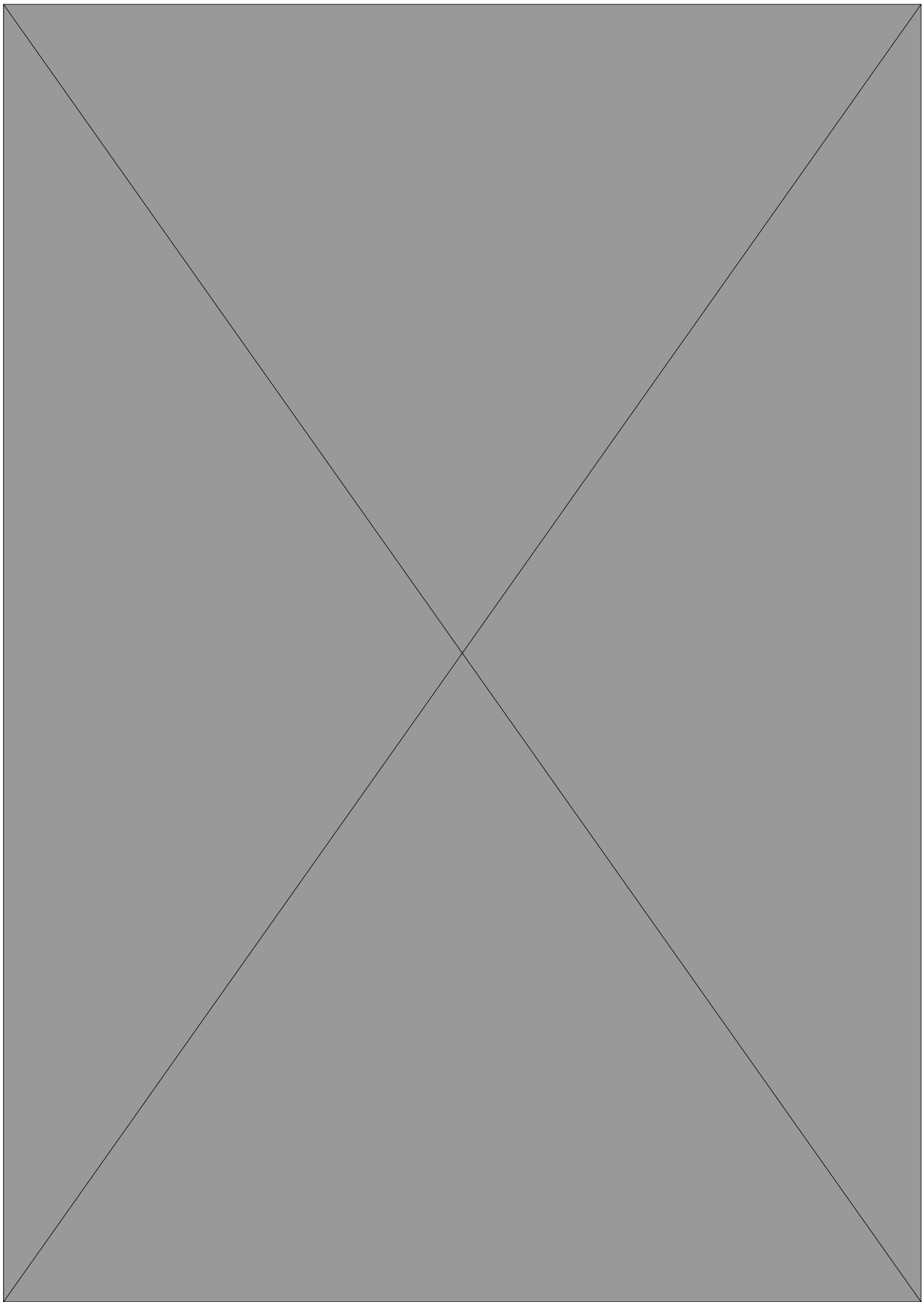
Oversiktsbilde

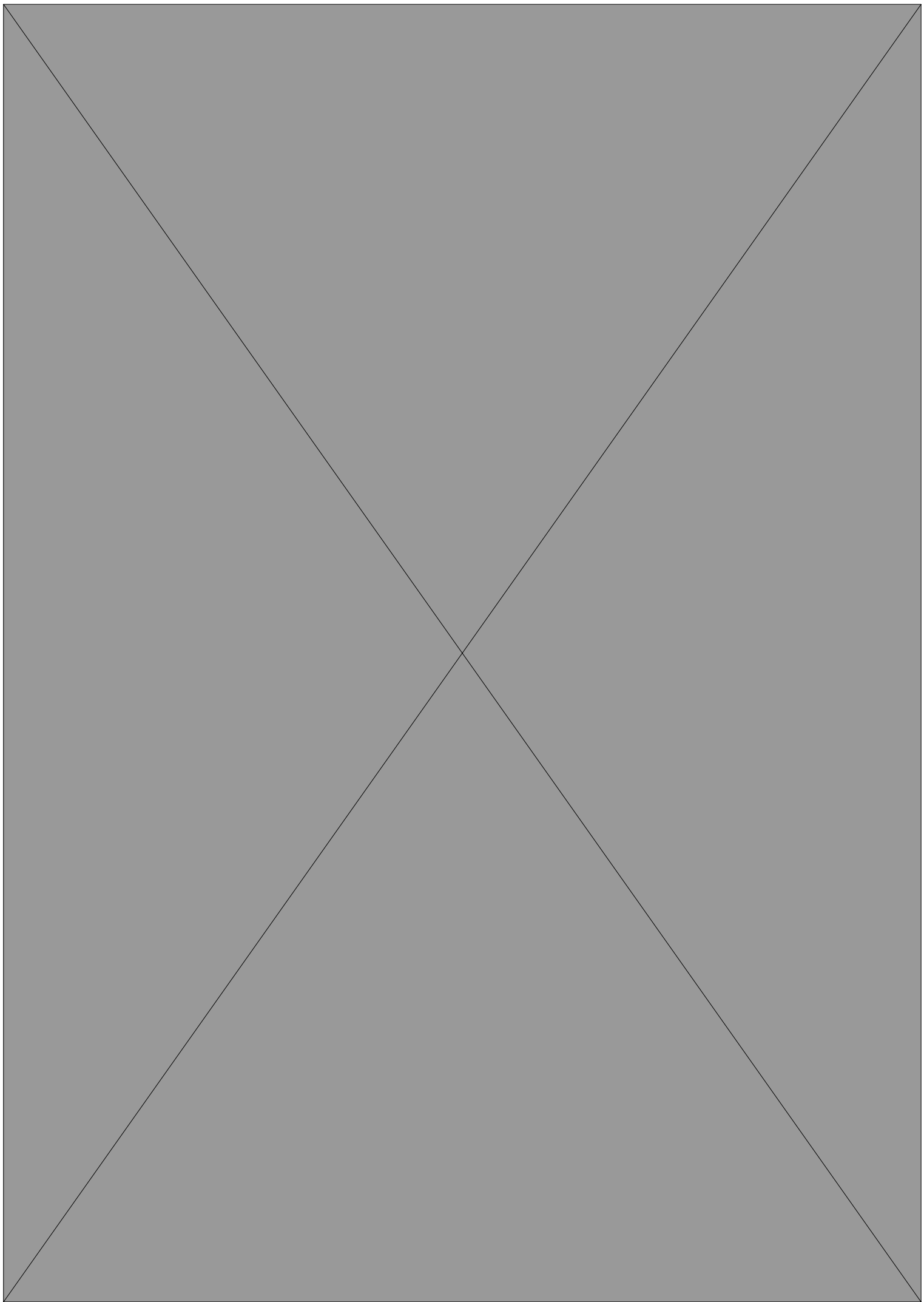


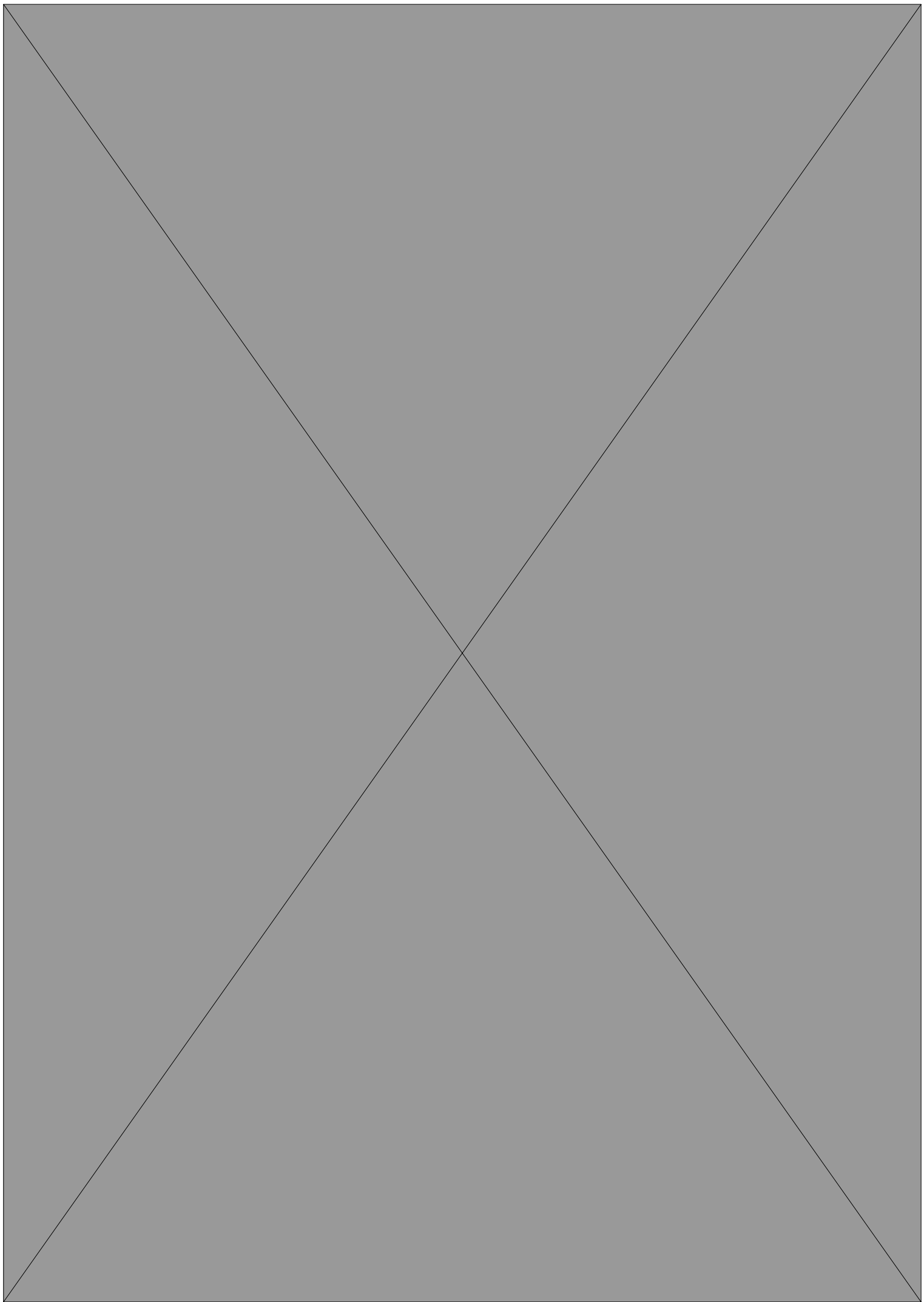
2nd_floor_5_fjellveien_lindesnes_without_dim.jpg



1st_floor_5_fjellveien_lindesnes_without_dim.jpg







Fjellveien 5

4520 LINDESNES

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1973

BRA: 162 m²

BRA-i: 162 m²

Samlet vurdering

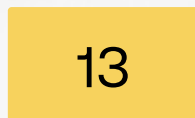
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23333>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er synlig knotteplast rundt det meste av boligen men det mangler topplst b.l.a. Etter hulltaking utført i underetasjen fungerer dreneringen ikke som tiltenkt. Dette da det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes/gjennomgås. Kostnad er satt noe høy da det er støpt trapp inn mot boligen samt veranda og bel. stein anlagt.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Støttemur

Oppsummering

Muren i front har betydelige skjevheter som skyldes jordtrykk eller telebelastning. Det mangler og rekkverk på muren.

Muren på langs er funnet i bra forfatning, mangler og rekkverk men er beliggende mot tilstøtende eiendom. Ved behov monter rekkverk for god personsikkring.

Anbefalte tiltak

På sikt vil man måtte utføre tiltak for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Rom under terreng

Oppsummering

3 hulltakinger utført. Alle målinger viser en fuktmåling over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres og mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater ved versktedrom hvor bereder er plassert.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

TG3 er gitt etter krav da det ikke er etablert snøfangere over takets oppholdsarealer som balkong ut fra soverom og kontor.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet over balkong området samt dør kontor.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2 cm i 1 etasjen. Underetasjen har over 3cm og merkbar skjevheter stedvis hvor det er anlagt tilfarergulv eller lignende. Par plasser med mindre knirk registreres og i boligen.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG3 er gitt da berederen har passert sin levetid og er utsatt for lekkasjer, det er og registrert rust på deksel.

Berederen er og plassert i rom uten sluk samt manglende tettesjikt på gulv.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må påregnes skiftes ut. Anlegge da membran eller vannstopper tilknyttet bereder.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1 etasjen

Oppsummering

Rommet fremstår i ok stand og er blitt modernisert i 1999/2000, men må etter krav påregnes total renoveret grunnet alder og avvik registrert for å tåle dagens bruk.

Badet har belegg på gulv, tapet vegger. Innredet med vask med innredning, øvrig innredning, dusjkabinett, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Ventil tak, ingen tilluft.

Fallet er flatt.

Hulltaking er ikke utført da rør opplegget er utenpåliggende vegger flere plasser.

Av avvik registreres, flatt fall, skade i belegg, manglende tettesjikt vegger, vindu våtsone m.m.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad hybel

Oppsummering

Rommet må påregnes totalrenoveret for å tåle dagens bruk.

Badet har belegg på gulv, tapet vegger. Innredet med vask med innredning, øvrig innredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventil innervegg til utvendig vegg/tak, ingen tilluft. Fallet er flatt.

Hulltaking er ikke utført da det er synlig hull i vegg mot verksted rom. Synlig fukt samt svekket drenering, fukt må påregnes.

Av øvrige avvik, svekket tettesjikt inkl. alder, tapet våtsoene, vindu våtsone m.m.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk. En utbedring bør påregnes etter dreneringsproblematikken er utbedret.

Om det er skade på vannrør bak dusj må dette utbedres fortløpende, hold rom med bereder under tilsyn.

Våtrom: Vaskerom/gang

Oppsummering

Vaskerommet er fra byggeår uten videre tettesjikt på gulv/vegger annet enn maling og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk selv om rommet fungerer fint til bruken. TG3 settes etter krav og en renovering til godkjent våtrom er å anbefale.

Rommet har mur gulv samt murvegger og panel. Innredet med dusjkabinett, utslagsvask, opplegg vaskemaskin. Ventil i vegg, tilluft i rommet ok.

Det er motfall fra sluk mot dører. Fukt påvist langs murvegg grunnet svekket drenering.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle dagnes bruk.

Ved videre bruk må dusjkabinett brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2 settes da det registreres mindre stedvise sprekkdannelser i grunnmur.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2 settes da støpt platting har større sprekkdannelser. Rekkverkene anlagt tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkongen ut ifra soverommet har skjevhet i konstruksjonen.

Rekkverk veranda/takterrasse er noe løst og må festes bedre samt oppbyggingen med sveisepapp over vedboden har oppnådd en betydelig alder med fare for fuktgjennomtrenging.

Det er for det meste eldre terrassebord anlagt og man bør påregne vedlikehold på disse.

Trapper mangler og håndløpere.

Anbefalte tiltak

Bedre personsikkring er å anbefale ved anleggelse håndløpere, og for å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Videre må det påregnes vedlikehold samt en utskifting av tekking vedbod på sikt.

Ved behov anlegg ny støp samt rett opp balkong.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 settes de eldre vinduer/dører. TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering. Dører har normal slitasje innvendig.

Ytterdører er av bra kvalitet men gliper noe samt isolerer noe dårlig.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Det må påregnes utskifting av de eldre vinduer/dører på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra dets varierende alder.

TG2 er gitt da:

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Balkong ut fra soverom har tettet kledning med fugemasse mot terrassebord for at det ikke skal dryppe ned mot ing. parti leilighet. Kledningen vil være utsatt for råte.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Hold overflater under oppsyn.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Øverste loftet er i sin helhet funnet i bra stand ut ifra alder på befaring. TG2 er satt da det registreres noen mindre fuktskjolder i undertaket uten at det på befaring registreres forhøyet fuktverdier, videre mangler det flueduk i langsgående gesimser samt ventiler som vil kunne medføre insekter på loftet.

Anbefalte tiltak

Gå over å anlegg flueduker i gesimser samt ventiler i gavler.

Fuktskjolder og øverste loftet må holdes under oppsyn frem til ny tekking.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker og det registreres rustdannelser i takplater.

Luftehatten er og fra byggeår med fare for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen vil og måtte påregnes ny på sikt. Når dette er vil være aktuelt er vanskelig å bedømme. Hold taket med dets øverste loft under jevnlig inspeksjon og vedlikeholdt.

Trapp

Oppsummering

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen i nedre del av trappen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegg av plast er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Det er og ett rør bak bereder som ikke er redegjort for, om dette er avløp til tidligere vask eller lignende er usikkert for undertegnede.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Utv. rør ved drenering.

Vannledninger

Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekran og vannmåler er plassert i verksted rom.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Utv. rør ved drenering.

Elektrisk

Oppsummering

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 eilitsyn) 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.

TG2 gis etter krav da det mangler dokumentasjon på arbeid som er utført (samsvarserklæring) etter 1999. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Videre mangler det nummer på sikringer mot kursfortegnelsen i hybel del.

Elanlegget er og delvis fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er delvis fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter anbefales.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpen fungerte ikke på befaring. Blir utbedret før salg enten ved ny pumpe eller service. TG2 er gitt ved bruk varmepumpe fra 2010. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, men etter utskifting av vinduer som ved soverom i 1 etasjen mangler det ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert hvor det mangler spalteventiler i vinduer.

Øvrig: Diverse

Oppsummering

Boligen har litt slitasje her og der etter bruk og alder. Stedvis har og gulvene sklidd noe ifra hverandre i skjøter.

Radonmåling er ikke foretatt som normalt ut ifra byggeår.

Anbefalte tiltak

Stedvise moderniseringer bør påregnes.

Etter krav skal det foreligge målinger på radon ved utleie. Utfør.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger tegninger fra byggeår men disse er datert under omsøking fasade i 1998. Ut ifra tegninger vedlagt er det kontor og deler av dets gang i underetasjens bolig del som er innredet fra bod til oppholdsrom, skulle vært bruksendret. Det er og blitt foretatt noen mindre endringer av flytting vegger som utvidelse bad 1 etasjen, har lite betydning.

Hybel er på tegning fra 1998 tegnet uten dør inn til boligen, etter dagens regler skulle det vært montert inn en dør imellom enheter. Ettersom det mangler tegninger fra opprinnelig søknad må det antas at dør skulle vært anlagt og trolig har bod/kontor vært del av stuen.

Garasjen og bod er plassert delvis på naboens tomt, det foreligger ingen form for godkjenning på plassering i søknader mottatt. Forhør deg med eier/megler.

Ved behov forhør deg med kommunen om øvrige avvik og bruk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Garasjen med boden samt støttemur med garasjen og fasadeendring med utv. vedbod skulle vært meldt inn som ferdig arbeid til kommunen. Godkjenninger foreligger, ved behov utfør.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Ut ifra at dagens bruk med hybel som er egen bruksenhet uten dør imellom enhetene har boligen mangler mot brann og lyd ved baderomsveggen b.l.a.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og må påregnes skiftet i begge enheter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.9.2024

Rapportdato
3.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Rasid Maksumic**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Raza Maksumic**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristian Torland**

Telefon: **+4799276076**

Firma: **Lindesnes Takst AS**

Epost: **kristian@lindesnestakst.no**

Adresse: **Doneheia 104, 4516 Mandal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og Byggmester med over 20 års erfaring fra nybygg, restaurering og kontroll av våtrom/lufttetthet.

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besiktiget, mindre avvik vil kunne forekomme. Garasjen med bod samt vedbod er kun arealmålt og er ikke tilstandsvurdert noe videre annet enn hva som fremkommer i rapport. Avvik tilstand på disse bygninger vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fjellveien 5, 4520 Lindesnes**

Kommunenr: **4205**

Gårdsnr: **357**

Bruksnr: **248**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1973** - Enebolig oppført med pussede betongblokker, videre utført i trekonstruksjon med stående og liggende/stående kledning på fasader, taket er utført som saltak med takplater som tekking. Isoleringen etter eldre std. Innvendige overflater består for det meste av laminat og vinyl/belegg gulv, tapetserte/panelte vegger, takess, malte og panel i tak. Takhøyden er ca. 2.36m i underetasjen, ca. 2,4m i 1 etasjen. .

Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med hybel beliggende i etablert boligfelt i Vestlia på Vigeland. Tomten er flott opparbeidet og ligger usjenert til med utsikt utover fotballbanen anlagt. Området tilbyr nærhet til skole, barnehage, turområder, Vigeland sentrum samt kollektivtransport b.l.a.

Boligen er oppført i 1973, ble i perioden 1997 til 2000 påkostet en del med nye drenering, taktekking, glass i vinduer, veranda utvendig. Innvendig ble det og utført en del moderniseringer med kjøkken, bad samt en del overflater. Boligen er funnet i bra stand men man vil måtte påregne en del moderniseringer/vedlikehold av overflatene. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres. Deler av avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterlige kommentert i rapport:

TG3:

- Drenering, støttemur og rom under terreng har avvik.
- Gulv/etasjeskillet har avvik mot krav.
- VVS bereder må påregnes ny.
- Våtrommene må påregnes renovert.

TG2:

- Grunnmur og balkong/veranda med avvik.
- Vinduer/dører og kledning med normale avvik.
- VVS og EL - anlegg, varmepumpe grunnet alder og krav.
- Øverste loft samt tekking grunnet alder m.m.
- Trapp og ventilering har avvik mot krav.
- Diverse overflater med avvik.
- Radonmåling er ikke foretatt og er krav ved utleie.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Enebolig i enden med fint potensiale samt utleiemuligheter.
- Romslig usjenert tomt.
- Oppvarming med vedovn samt varmepumpe.
- Dobbel garasje med bod fra 2000. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Rapporten må leses i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail.

Lykke til på visning!

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	162	162	0	0	37
Garasje med bod	42	0	42	0	0
Totalt m²	204	162	42	0	37

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	77	0	0	18
1. etasje	85	85	0	0	19
Totalt m²	162	162	0	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	58	19	Bolig del: Gang/vaskerom, kontor. Hybel: Entre, stue/kjøkken, bad og soverom.	Bolig del: Verksted, 2 boder. Hybel del: Bod.
1. etasje	85	85	0	Entre/gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.	
Totalt m²	162	143	19		

Bygning: Garasje med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje med bod	42	0	42	0	0
Totalt m²	42	0	42	0	0

Kommentar til arealberegning

Trappehullet er medregnet arealet. Mindre areal avvik i underetasjen vil forekomme grunnet skillevegger samt manglende plating vegger.

Hybel utgjør ca. 44m² av arealet i underetasjen.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme. Arealet er kun enkelt oppmålt. Veranda utgjør ca. 17m² av TBA 1 etasjen. Areal med bel. stein er ikke medregnet.

Garasjen utgjør 31m² av arealet garasje med bod.

Vedbod utv. under veranda er ikke medregnet grunnet manglende takhøyde, arealet er ca. 7m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Støpt såle med betong blokker som er pusset som grunnmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rundt 1998 ny drenering rundt boligen. Ref. tidligere eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er synlig knotteplast rundt det meste av boligen men det mangler topplist b.l.a. Etter hulltaking utført i underetasjen fungerer dreneringen ikke som tiltenkt. Dette da det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes/gjennomgås. Kostnad er satt noe høy da det er støpt trapp inn mot boligen samt veranda og bel. stein anlagt.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Støpt såle med betong blokker som er pusset som grunnmur.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Pussede betongblokker.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
TG2 settes da det registreres mindre stedvise sprekkdannelser i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales og for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemurer oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Muren i front har betydelige skjevheter som skyldes jordtrykk eller telebelastning. Det mangler og rekkverk på muren. Muren på langs er funnet i bra forfatning, mangler og rekkverk men er beliggende mot tilstøtende eiendom. Ved behov monter rekkverk for god personsikkring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På sikt vil man måtte utføre tiltak for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Rekkverk bør etableres.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasjen er innredet for boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er blitt utført arbeider rundt 1999/2000 ut ifra besiktigelse samt eiers opplysninger.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

3 hulltakinger utført. Alle målinger viser en fuktmåling over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.
Det registreres og mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater ved verskedrom hvor bereder er plassert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Platting, Balkong, Annet
Ut ifra stuen er det etablert en takterrasse over vedbod samt veranda. Balkong i trevirke med stålplater under. Platting i terrassebord og støp. Impregneret kvalitet på trevirke anlagt. Trapp i støp ned til hybel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
1998/99 anlagt vedbod og takterrasse/veranda.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning**TG-2**

TG2 settes da støpt plattning har større sprekke-dannelser. Rekkverkene anlagt tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkongen ut ifra soverommet har skjevhet i konstruksjonen. Rekkverk veranda/takterrasse er noe løst og må festes bedre samt oppbyggingen med sveise-papp over vedboden har oppnådd en betydelig alder med fare for fuktgjennomtrenging. Det er for det meste eldre terrassebord anlagt og man bør påregne vedlikehold på disse. Trapper mangler og håndløpere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre personsikring er å anbefale ved anleggelse håndløpere, og for å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Videre må det påregnes vedlikehold samt en utskifting av tekking vedbod på sikt. Ved behov anlegg ny støp samt rett opp balkong.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer/dører med 2-lags glass. Deler av vinduer er av pvc, men hovedsakelig utført i trevirke. Innerdører utført slette, 3 og 4 speils.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er blitt skiftet en del vinduer samt glass i eldre karmen opp igjennom tiden. En del glass fra 1997 samt vinduer opp til ca. 2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

TG 2 settes de eldre vinduer/dører. TG2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Enkelte vinduer/dører tar i karm og har behov for justering. Dører har normal slitasje innvendig. Ytterdører er av bra kvalitet men gliper noe samt isolerer noe dårlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales. Det må påregnes utskifting av de eldre vinduer/dører på sikt.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er blitt skiftet noe kledning opp gjennom ut ifra befaring.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Kledningen er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra dets varierende alder.</p> <p>TG2 er gitt da: Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon. Balkong ut fra soverom har tett kledning med fugemasse mot terrassebord for at det ikke skal dryppe ned mot ing. parti leilighet. Kledningen vil være utsatt for råte.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Hold overflater under oppsyn.</p> <p>For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes noen skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.</p>	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
<p>Loft med adkomst via luke med skyvestige. Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler, undertak av bordtak. Sponplater anlagt på gulv.</p>	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Øverste loftet er i sin helhet funnet i bra stand ut ifra alder på befaring. TG2 er satt da det registreres noen mindre fuktskjolder i undertaket uten at det på befaring registreres forhøyet fuktverdier, videre mangler det flueduk i langsgående gesimser samt ventiler som vil kunne medføre insekter på loftet.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gå over å anlegg flueduker i gesimser samt ventiler i gavler.
Fuktskjolder og øverste loftet må holdes under oppsyn frem til ny tekking.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner/nedløp er skiftet i nyere tid.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner/nedløp uten videre avvik.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er utført med w-takstoler. Det er anlagt papp direkte på undertak av bordtak som undertekking ut ifra besiktigelse.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen har ingen videre avvik på befaring.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny tekking rundt 1999/2000 ref. tidligere eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker og det registreres rustdannelse i takplater. Luftehatten er og fra byggeår med fare for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekkingen vil og måtte påregnes ny på sikt. Når dette er vil være aktuelt er vanskelig å bedømme. Hold taket med dets øverste loft under jevnlig inspeksjon og vedlikeholdt.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
TG3 er gitt etter krav da det ikke er etablert snøfangere over takets oppholdsarealer som balkong ut fra soverom og kontor.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet over balkong området samt dør kontor.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Plate på mark (støpt betong mot grunn). Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på +/-2 cm i 1 etasjen. Underetasjen har over 3cm og merkbar skjevheter stedvis hvor det er anlagt tilfarergulv eller lignende. Par plasser med mindre knirk registreres og i boligen. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG3 er gitt dagens krav for planhet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad****6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Element
Betongpipe som er blitt utbedret med lecablokker etter brann ca. 2014.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
2 vedovner i boligen. En i hybel og en i boligdelen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Begge ovnene med dets pipe er funnet i bra stand. Pipebeslag utv. er og byttet i 2014 etter brann i pipen som da ble utbedret.	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.	

6.15 Kjøkken: Kjøkken bolig del**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet med profilert innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Flislagt mellom over/underskap.

Kjøkkenet er fra 1999/2000, funnet i bra stand ut ifra alder. Hvitevarer om medfølger er av nyere dato.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk vifte etablert over stekesonen. Viften var ny i 2024.

6.16 Kjøkken: Kjøkken hybel del**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet med slett innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for kjøleskap og komfyr.

Kjøkkenet er delvis fra 1999/2000, funnet i bra stand ut ifra alder. Noen mindre slitasje på benkeplaten ellers ok.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk vifte etablert over stekesonen. Viften var ny i 2024.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det foreligger tegninger fra byggeår men disse er datert under omsøking fasade i 1998. Ut ifra tegninger vedlagt er det kontor og deler av dets gang i underetasjens bolig del som er innredet fra bod til oppholdsrom, skulle vært bruksendret. Det er og blitt foretatt noen mindre endringer av flytting vegger som utvidelse bad 1 etasjen, har lite betydning.</p> <p>Hybel er på tegning fra 1998 tegnet uten dør inn til boligen, etter dagens regler skulle det vært montert inn en dør imellom enheter. Ettersom det mangler tegninger fra opprinnelig søknad må det antas at dør skulle vært anlagt og trolig har bod/kontor vært del av stuen.</p> <p>Garasjen og bod er plassert delvis på naboens tomt, det foreligger ingen form for godkjenning på plassering i søknader mottatt. Forhør deg med eier/megler.</p> <p>Ved behov forhør deg med kommunen om øvrige avvik og bruk.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
<p>Ut ifra at dagens bruk med hybel som er egen bruksenhet uten dør imellom enhetene har boligen mangler mot brann og lyd ved baderomsveggen b.l.a.</p>	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Garasjen med boden samt støttemur med garasjen og fasadeendring med utv. vedbod skulle vært meldt inn som ferdig arbeid til kommunen. Godkjenninger foreligger, ved behov utfør.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
<p>Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og må påregnes skiftet i begge enheter.</p>	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
<p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen i nedre del av trappen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mindre arbeider på bad etter ombygging i 1999/2000.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

TG2 er gitt etter krav da avløpsanlegg av plast er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.
Det er og ett rør bak bereder som ikke er redegjort for, om dette er avløp til tidligere vask eller lignende er usikkert for undertegnede.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Utv. rør ved drenering.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mindre deler anlagt under ombygging bad i 1999/2000.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekran og vannmåler er plassert i verksted rom.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p> <p>Utv. rør ved drenering.</p>	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
<p>Boligdelen har automatsikringer med eldre skrusikringer til hovedinntak.</p> <p>Hybeldel med skrusikringer.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Eier opplyser om arbeider utført av v/ EL-it Mandal v/sønn som er faglært elektriker. Gjelder spotter tak utv. og inv.</p> <p>Etter tilsyn rundt 2019 var Lindesnes Elektro inne og utførte arbeider med å rette opp feil.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

TG2 gis etter krav da det mangler dokumentasjon på arbeid som er utført (samsvarserklæring) etter 1999. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Videre mangler det nummer på sikringer mot kursfortegnelsen i hybel del. Elanlegget er og delvis fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er delvis fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter anbefales.

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe fra 2010 installert i boligdel.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpen fungerte ikke på befarig. Blir utbedret før salg enten ved ny pumpe eller service. TG2 er gitt ved bruk varmpumpe fra 2010. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Verksted rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1973	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
TG3 er gitt da berederen har passert sin levetid og er utsatt for lekkasjer, det er og registrert rust på deksel. Berederen er og plassert i rom uten sluk samt manglende tettesjikt på gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må påregnes skiftes ut. Anlegge da membran eller vannstopper tilknyttet bereder.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, men etter utskifting av vinduer som ved soverom i 1 etasjen mangler det ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert hvor det mangler spalteventiler i vinduer.	

6.25 Våtrom: Bad 1 etasjen

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet fremstår i ok stand og er blitt modernisert i 1999/2000, men må etter krav påregnes total renoveret grunnet alder og avvik registrert for å tåle dagens bruk.

Badet har belegget på gulv, tapet vegger. Innredet med vask med innredning, øvrig innredning, dusjkabinett, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Ventil tak, ingen tilluft. Fallet er flatt.

Hulltaking er ikke utført da rør opplegget er utenpåliggende vegger flere plasser.

Av avvik registreres, flatt fall, skade i belegget, manglende tettesjikt vegger, vindu våtsone m.m.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Ved videre bruk må dusjkabinettet brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Bad hybel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet må påregnes totalrenoveret for å tåle dagens bruk.

Badet har belegget på gulv, tapet vegger. Innredet med vask med innredning, øvrig innredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventil innervegg til utvendig vegg/tak, ingen tilluft. Fallet er flatt.

Hulltaking er ikke utført da det er synlig hull i vegg mot verksted rom. Synlig fukt samt svekket drenering, fukt må påregnes.

Av øvrige avvik, svekket tettesjikt inkl. alder, tapet våtsoene, vindu våtsone m.m.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk. En utbedring bør påregnes etter dreneringsproblematikken er utbedret.

Om det er skade på vannrør bak dusj må dette utbedres fortløpende, hold rom med bereder under tilsyn.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.27 Våtrom: Vaskerom/gang

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerommet er fra byggeår uten videre tettesjikt på gulv/vegger annet enn maling og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk selv om rommet fungerer fint til bruken. TG3 settes etter krav og en renovering til godkjent våtrom er å anbefale.

Rommet har mur gulv samt murvegger og panel. Innredet med dusjkabinett, utslagsvask, opplegg vaskemaskin. Ventil i vegg, tilluft i rommet ok.

Det er motfall fra sluk mot dører. Fukt påvist langs murvegg grunnet svekket drenering.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle dagnes bruk.

Ved videre bruk må dusjkabinett brukes for å spare overflater fra fritt vann.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.28 Øvrig: Diverse

Beskrivelse

Diverse

Oppsummering av øvrig

TG-2

Boligen har litt slitasje her og der etter bruk og alder. Stedvis har og gulvene sklidd noe ifra hverandre i skjøter.

Radonmåling er ikke foretatt som normalt ut ifra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stedvise moderniseringer bør påregnes.

Etter krav skal det foreligge målinger på radon ved utleie. Utfør.

6.29 Øvrig: Garasje/redskapsbod og vedbod

Beskrivelse

Bygningene blir ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet og avvik kan forekomme.

Garasje med to porter i trekonstruksjon med automatisk åpner bygget rundt 2000. Utført i samme stil som boligen.

Mindre vedlikehold må påregnes samt det er en sprekk i mur som må holdes under oppsyn.

Vedbod oppført med støpt og blokker. Vil være fuktutsatt.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	<i>Fjellveien 5</i>	Postadresse	<i>4520</i>		
Bruksenhetsnummer	<i>57/248</i>	Boligtype	<i>Enebolig med hybel</i>	Areal	<i>204</i>
Antall våtrom	<i>3</i>	Byggeår	<i>1973</i>		

Informasjon om selger

Hovedselger	<i>RASID MAKUMIC</i>		
Medselger	<i>Raza Maksumic</i>	Medselger	
Medselger		Medselger	

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja Nei



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Baekere satt nytt belegg ca. år 2000 ref. forrige eier.
Vi har anlagt dusjkabinett vaskerom.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Warmbroth WS, Nygård belegg, Merdi rørlesser ca. 2000.

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Ukjent hvem. Skiftet takplater ca. år 2000, ref. forrige eier.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Ukjent hvem. Ref. forrige eier, ny drenering rundt hele bolige i 1998.

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Tilsyn ca. 2019, mindre kontakter skiftet,
Anlagnspotter tatt i stue og gang 2014.
Utvendig spotter og -2022

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2019 v. Lindesnes Rør etter tilsyn,
2014 v. sønn, faglært v. EL IT Mandal.

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Diverse opplegg med 7 etasjer ca år 2000.
ref. tidligere rnr.

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Kåre Hævi.

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

Varmepumpe fra 2014. Blåser kaldt luft nå.
Vi fikser pumpen v. service eller kjøper ny om
defekt/delast.

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Varmepumpe installert 2014.

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Elit Mandal.

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

Sprekks garasje. Vært slik siden vi kjøpte
boligen i 2000.

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Pipebrann i 2014, utbedret ved Lyngedal
Fyringssentral.



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

- RASID MAKSUMIC

- RAZA MAKSUMIC

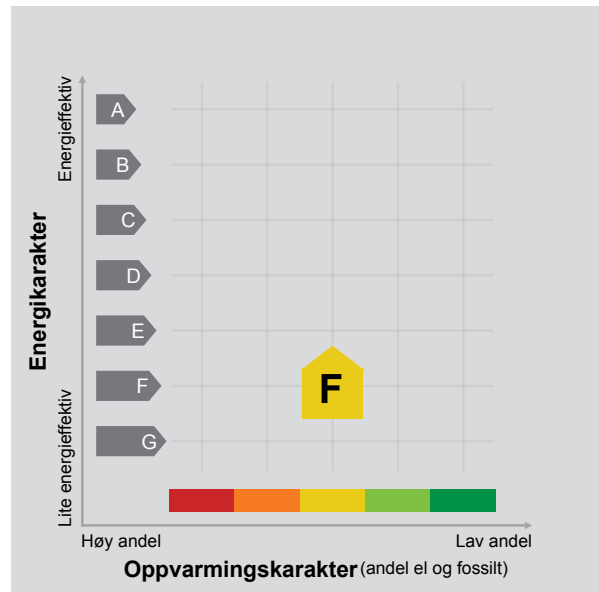
Signatur hovedselger

Vigeland 20/9-24

Dato og sted

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellveien 5
Postnummer	4520
Sted	LINDESNES
Kommunenavn	Lindesnes
Gårdsnummer	357
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169420661
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-26888
Dato	18.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Lindesnes	Bygningsråd	Sør-Audnedal	22/8-1973.

Sak nr.

251.

Marnar Bruk A/S har sendt inn byggemelding med tegninger for oppføring av bolighus for Bjørn Hagen i Vestlia II på tomt nr. 14.

Vedlagt følger tre sett tegninger, situasjonskart samt kvittering for nabovarsel.

Bygningsrådet vedtar enstemmig:

Bygningsrådet godkjenner at bygget føres opp iflg. søknad og tegning på følgende vilkår:

1. Bygget må føres opp etter gjeldende lover og forskrifter.
2. Bygget må plasseres i horisontal- og vertikalplanet av kommuneingeniøren.
3. Fundamentsålen må ha en bredde x høyde på minst 60 cm x 20 cm og armeres med 2 stk. 12 mm kamstål, og murkronen må forsterkes med en 10 cm høy betongramme med 2 stk. 12 mm kamstål. Dette p.g.a. ujevne grunnforhold i området.
4. Takvann, drensvann og overflatevann må ledes i lukkede ledninger til en sandfangkum (se vedlagt tegning A) før det ledes til overvannsnettet.
5. Kloakkvannet skal ledes i lukkede ledninger (min. 4") til septiktank (se vedlagt tegning B) og derfra til hovedkloakken.
6. Alle påkoblinger på hovednettet for vann, overvann og kloakk må skje av dertil kyndige folk og etter anvisning av ingeniørkontoret.
Kommuneingeniøren skal varsles for å påse at koblingene utføres forsvarlig.
Påkobling av vann må bare skje av vannverkets rørlegger.
7. Før rørene og kummene tildekkes må melding gis til ingeniørkontoret for kontroll.
8. Melding skal gis til ingeniørkontoret for inspeksjon før a)

Sign.

Retts utskrift
Lindesnes Ingeniørkontor
Randi Borgheim
Randi Borgheim.

Utskrift sendt til

Bjørn Hagen, Giskedal, 4520 Sør-Audnedal.
Marnar Bruk A/S, 4500 Mandal.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Lindesnes	Bygningsråd	Sør-Audnedal	22/8-1973.

Sak nr.

251.

murerarbeidet settes i gang, b) dreneringen tildekkes, c) isolasjon i vegger og gulv tildekkes.

9. Der avkjørsel legges over veggrøft skal 9" stikkrenne legges for ikke å stenge for overflatevannet.
10. Garasjen må innvendig mot treverk bekles med tennvernende kledning min. A-10.

Sign.

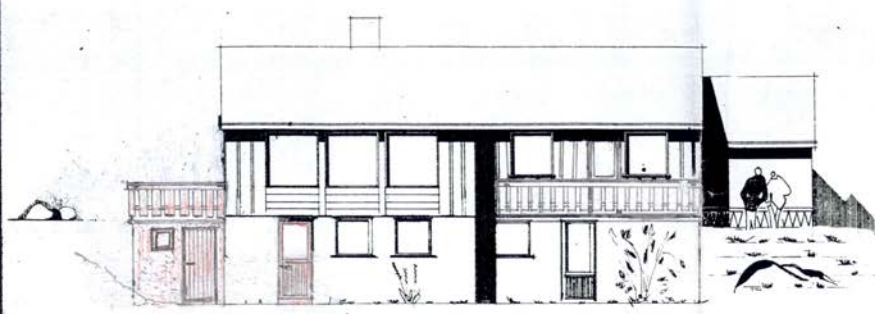
Rett utskrift
Lindesnes Ingeniørkontor
Randi Borgheim
Randi Borgheim.

Utskrift sendt til

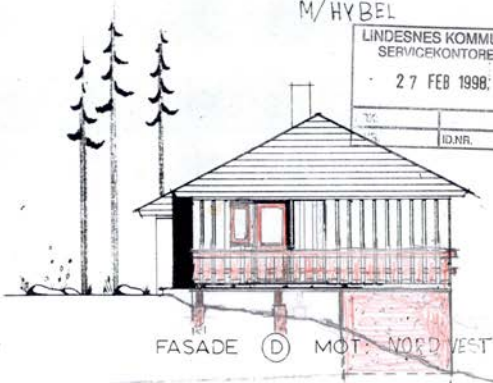
Bjørn Hagen, Giskedal, 4520 Sør-Audnedal.
Marnar Bruk A/S, 4500 Mandal.

TYPE: 4.
M/HYBEL

LINDESNES KOMMUNE
SERVICEKONTORET
27 FEB 1998;
ID.NR.

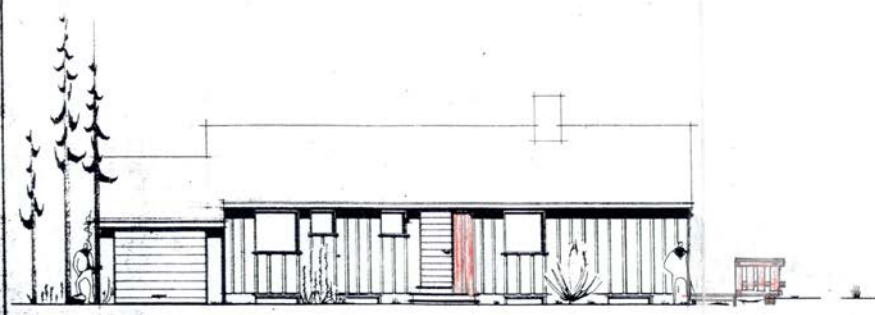


FASADE C MOT: SYD VEST



FASADE D MOT: NORD VEST

Godkjent 10/3-98
Saksnr. FBC 103/98
Lindenes kommune
B. Ambud



FASADE A MOT: NORD ØST



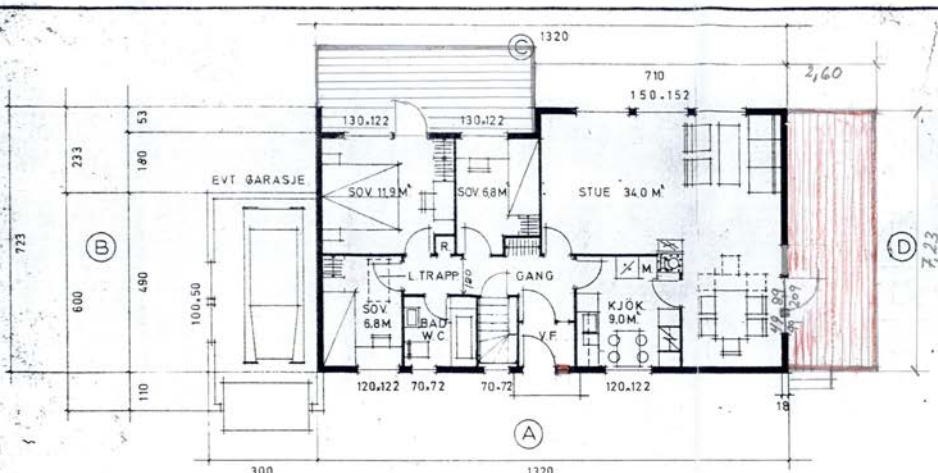
FASADE B MOT: SYD ØST

Godkjent *pi oribet*
Saks nr. 251/73

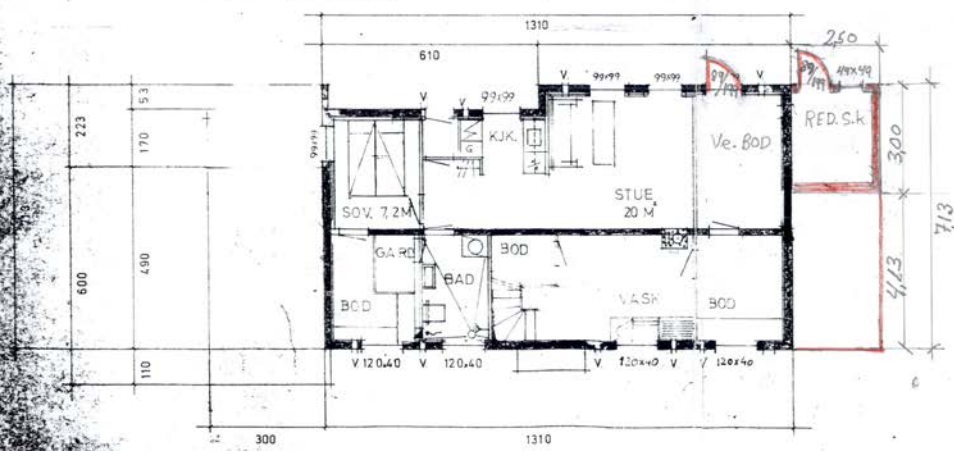
Lindenes kommuneråd
[Signature]

Rev. 30-7-73	Tomt nr. 14, Vestlys	LINDESNES
BRODRENE FJOGSTAD	M. 1:100	BYGGERETTSG. Gunn
SANDNES	TEGN NR.	<i>Gustedal</i>
C.F.	T.E.	30.8.66 B-10-562 Z.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. (fr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-4-1961)

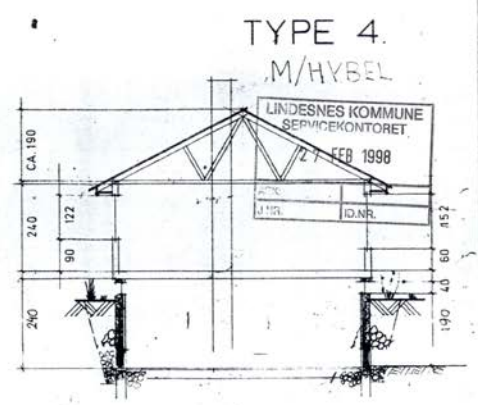


PLAN 1. ETASJE.



PLAN KJELLER.

Denne tegning skal ikke benyttes uten vår tillatelse. jf. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961



TVERRSNITT

TYPE 4.
M/HYBEL

LINDESNES KOMMUNE
SERVICEKONTORET
27 FEB 1998

Geokjønt 107/98
Sak nr. FBC 681/98
Lindesnes kommune
A. Rombust

84M² LEIEAREAL

HYBELLENGHET 49M²

Geokjønt fj. viltet
Sak nr. 251/73

Lindesnes byråd
Svein Erik Sandnes

Rev. 30-7 73 91	TOMT NR. 14	VESELIA	LINDESNES
BRØDRENE FJØGSTAD A/S	M.	BYGGERE: EISE, Gunn.	TEGN: [Signature]
SANDNES	1100	REG. NR.	B-10-582.1
C.F.	T.E.	30.6.66	

Styre, råd, utvalg, m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Administrasjon/fullmaktssaker	10/03/98	FBR-108/98	JT
Sbh: Jorann Tørnkvist		Ark:57/248	9800240

SØKNAD OM MINDRE FASADEENDRINGER, MM, GNR 57, ENR 248, FJELLEVIEIEN 5 FRA ELSE GUNN GISKEDAL.

Skriv/dokument:

- 27.02.1998 Fra : Else Gunn Giskedal
SØKNAD OM MINDRE BYGGARBEID, GNR. 57, ENR. 248, FJELLVN.5, ELSE GUNN GISKEDAL

Saksorientering/Saksvurdering:

Det søkes om tillatelse til endel mindre fasadeendringer, samt bygging av en altan med redskapsbod på undersiden med et areal på ca 18 m2.

Vedlagt søknaden følger det tegninger, nabovarsel og situasjonsplan.

Vedtak:

Kommunen gir tillatelse til omsøkte byggarbeider på bolig på følgende vilkår:

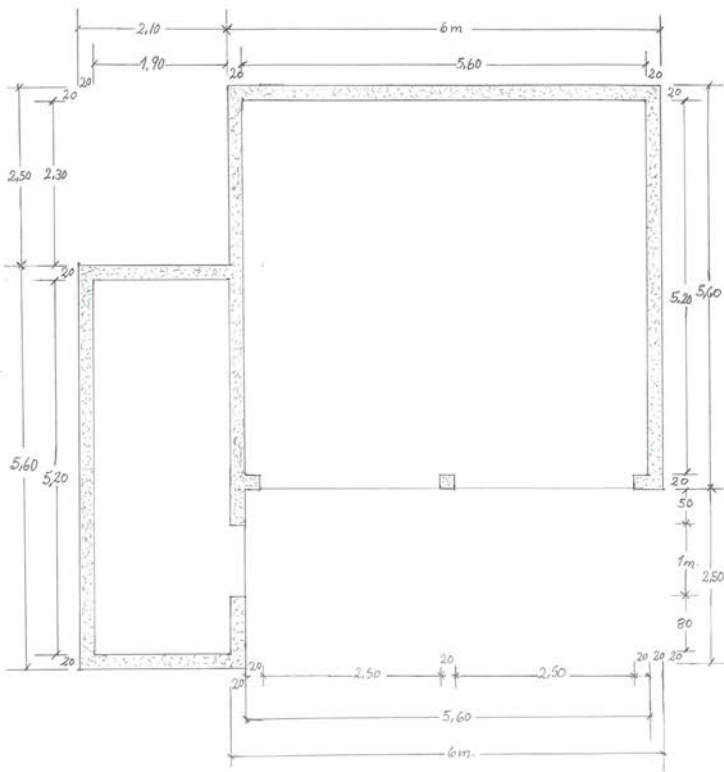
- Byggarbeidene må utføres i hht gjeldende lover og forskrifter, samt konstruksjoner vist i "Statlige byggebestemmelser". Ønskes andre konstruksjoner, må det søkes spesielt om dette.
- Dersom ikke annet blir søkt om netraktes Else Gunn Giskedal som ansvarlig for byggarbeidene.
- Byggarbeidene må ikke igangsettes før byggebyret er betalt.
- Det må sendes melding til teknisk etat når arbeidene settes igang, samt når disse er ferdige.

Sør-Audnedal, 10.03.1998

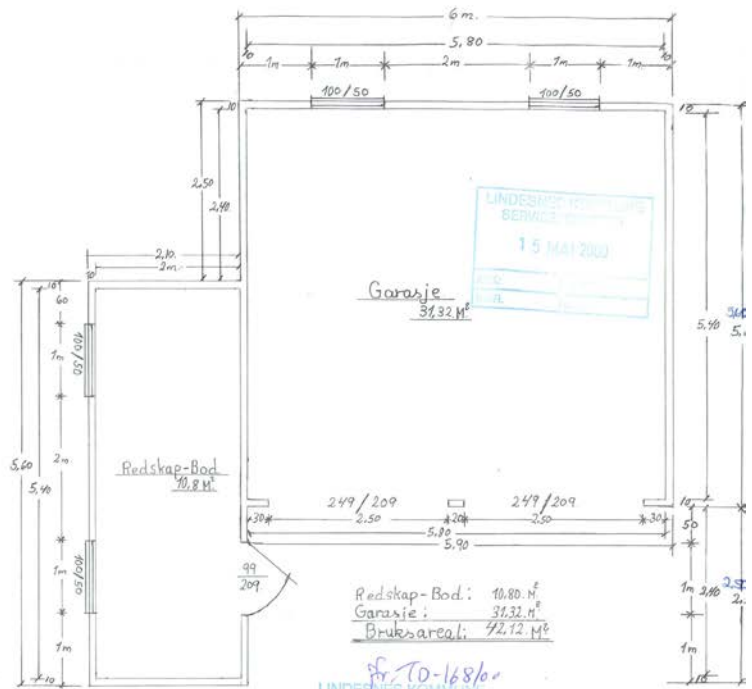

Jorann S. Tørnkvist
iflg fullmakt

LINDESNES KOMMUNE
Teknisk etat

Rett utskrift	Kopi til Else Gunn Giskedal
---------------	--------------------------------



Grunnflate: 45.36 m²



Garasje
31.32 m²

Redskap-Bod
10.80 m²

Redskap-Bod: 10.80 m²
Garasje: 31.32 m²
Bruksareal: 42.12 m²

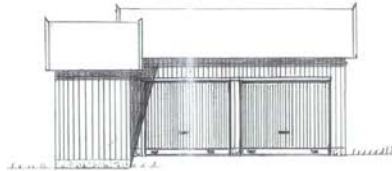
Sr. TD-168/00
LINDESNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
29/5-00 K.Skift

Bygg Herre: Else Gunn Giskedal
G. nr. 57. B. nr. 248.
Fjellveien 5. 4620. Sør Audnedal
Målestokk: 1:50. Dato: 13-5-2000.

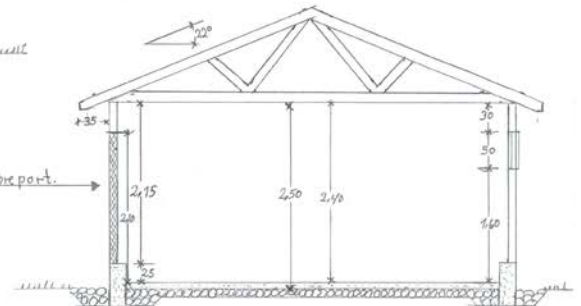
LINDESNES KOMMUNE
15. MAI 2000



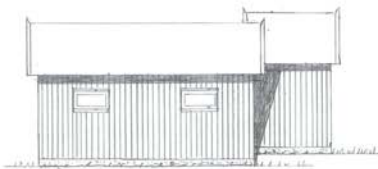
Mot: Syd/Øst



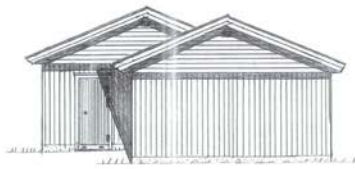
Mot: Nord/Øst



Snitt



Mot: Syd/Vest



Mot: Nord/Vest

Bygg.Herre: Else Gunn Givkedal.
G.nr: 57. B.nr: 298.
Fjellveien 6. 4620 Sør Audnedal.
Målestokk: 1:1 og 1:50. Dato: 18-5-2000.

Tegnet: Jan Einar Gabrielsen

TD-16/00
LINDESNES KOMMUNE
TEKNISK ETAT
29/5.000 E. Skjelle



LINDESNES KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår ref: MER-57/248-5995/01	Deres ref:	Dato: 21.09.01
--------------------------------	------------	-------------------

Rasid Maksumic

Fjellveien 5
4520 SØR-AUDNEDAL

SVAR ANG. FORELEGGING AV TILTAK - MUR OG VINDU, 57/248,

FJELLVEIEN 5

Det vises til situasjonskart mottatt her 21.09.01.

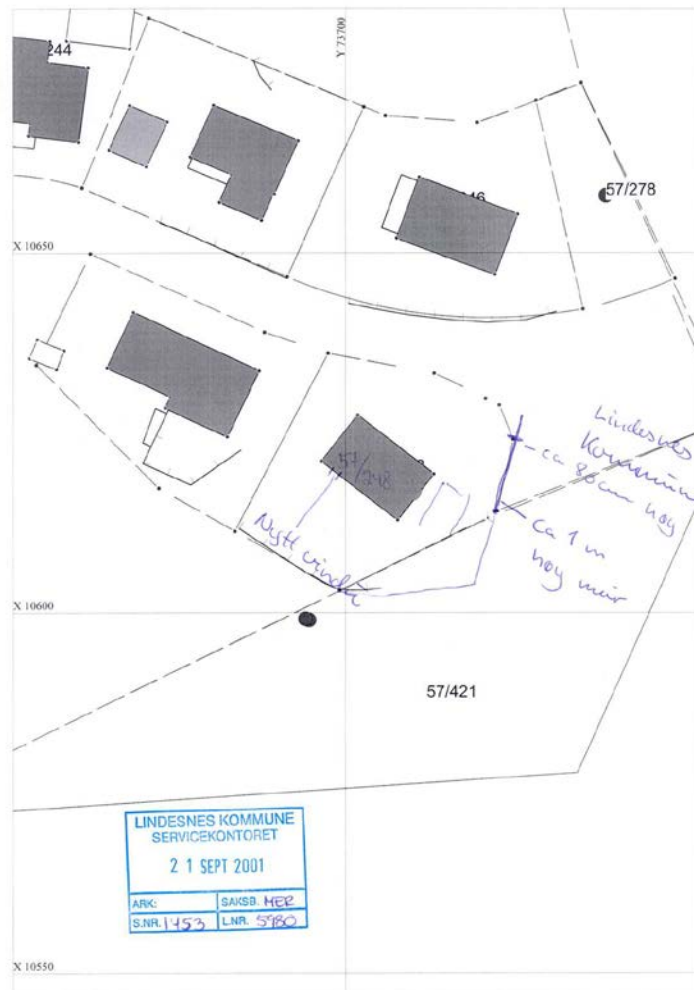
I følge § 7.2. i Forskrift om saksbehandling og kontroll, er mindre fasadeendringer som ikke fører til at bygningens karakter endres, unntatt fra søknads- og meldingsplikt. Det samme gjelder forstøtningsmurer inntil 1 meter høye. Det forutsettes at muren ligger 2 meter fra nabogrense, men i dette tilfellet er kommunen nabo, og har ikke merknader til tiltaket.

Tiltaket krever ingen tillatelse. Dette til informasjon.

Med hilsen

Mette Erklev
avd. ing.

Postadr: Postboks 183, 4524 Sør-Audnedal	Giro skatt: 7855 05 10293	Tlf.: 38 25 51 00
E-post: mer@lindenes.kommune.no	Bankgiro: 3138.07.00029	Fax: 38 25 51 01
Int.adr: http://www.lindenes.kommune.no	Org.nr: 00964966664	Saksbeh: 38 25 51 12



Stempel kr. 230.-

Avskrift av dagbok nr. 31 1974

Vedlegg til

1974

S K J Ø T E . Mandal sorenskriverembede 4/1-74

Lindesnes kommune skjeter og overdrar herved til Bjørn Jarle Hagen født _____ kommunens eiendom, gnr. 57 bnr. 248 tomt nr. 14 av sk.m. 0,01 i byggefeltet Vestlia II under Vigeland Nedre i Lindesnes kommune for en kjøpesum stor kr. 23.000,- -kroner tjuetretusen- for tomten byggeklar med veg ført fram til tomtegrensen, og såvel ledningsnett for vann, overvann og kloakk ferdig opparbeid i byggefeltet.

Drenering og grovplanering av en lekeplass er også innbefattet.

Av kjøpesummen er kr. 2.000,- beregnet til framtidig asfaltering av vegene i byggefeltet.

Kjøpesummen betales kontant ved utstedelse av skjøte.

Kjøper plikter å rette seg etter den reguleringsplan med beskrivelse og vedtekter som til enhver tid gjelder for området.

Kjøper plikter uten erstatning å tillate graving for stikkledninger og vanlig vedlikehold av vann-, kloakk-, drens- og overvannsledninger som er nødvendig av hensyn til tomtefeltets helhet.

Det samme gjelder anlegg og vedlikehold av elektriske linjer og telefonlinjer, som forutsettes å følge veger eller tomtегrenser så langt det er praktisk mulig.

Kjøper må ikke anlegge murer eller annet som kan vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningsnett.

Hver parsell er pliktig til å ta imot det naturlige grunn- og overvann fra det ovenforliggende område og lede det fram til det nedenforliggende område på en måte som kan godkjennes av bygningsrådet.

Framtidig vedlikehold av alle stikkledninger er kommunen uvedkommende.

Ved anlegg av privat adkomst til tomten fra veg i tomtefeltet plikter kjøper å legge inntil 9" rør ved kryssing av veggrøft.

Dersom det blir aktuelt for kommunen å anlegge fortau i tomtefeltet eller sette opp gatelys, tas det forbehold om at kommunen har rett til å kreve refusjon fra tomteeierne med det beløp som blir fastsatt av Lindesnes kommunestyre.

For tomten settes det en byggefrist på 2 år fra utstedelse av skjøtet. Dersom dette vilkår ikke oppfylles, har Lindesnes kommune rett til å løse inn tomten etter samme pris, kr. 23.000,- for tomten byggeklar. Omkostningene ved overskjøtingen belastes den tidligere kjøper.

Kjøper kan ikke selge tomten videre før den er bebygd med bolighus. Ønsker vedkommende kjøper å avhende tomten før den er bebygd, må det skje til kommunen.

Forøvrig overdras eiendommen uten heftelser i henhold til kart- og oppmålingsforretning av 17/10-1973.

Alle omkostninger ved overdragelsen bæres av kjøperen.

LINDESNES KOMMUNE den 4 / 1 -1974

LINDESNES KOMMUNE

Knut Lunden
ordfører

Vi bekrefter herved at ordfører Knut Lunden har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Asbjørn Eikens

4520 Sør-Audnedal

født 3/3 -1949

Kåre Tron

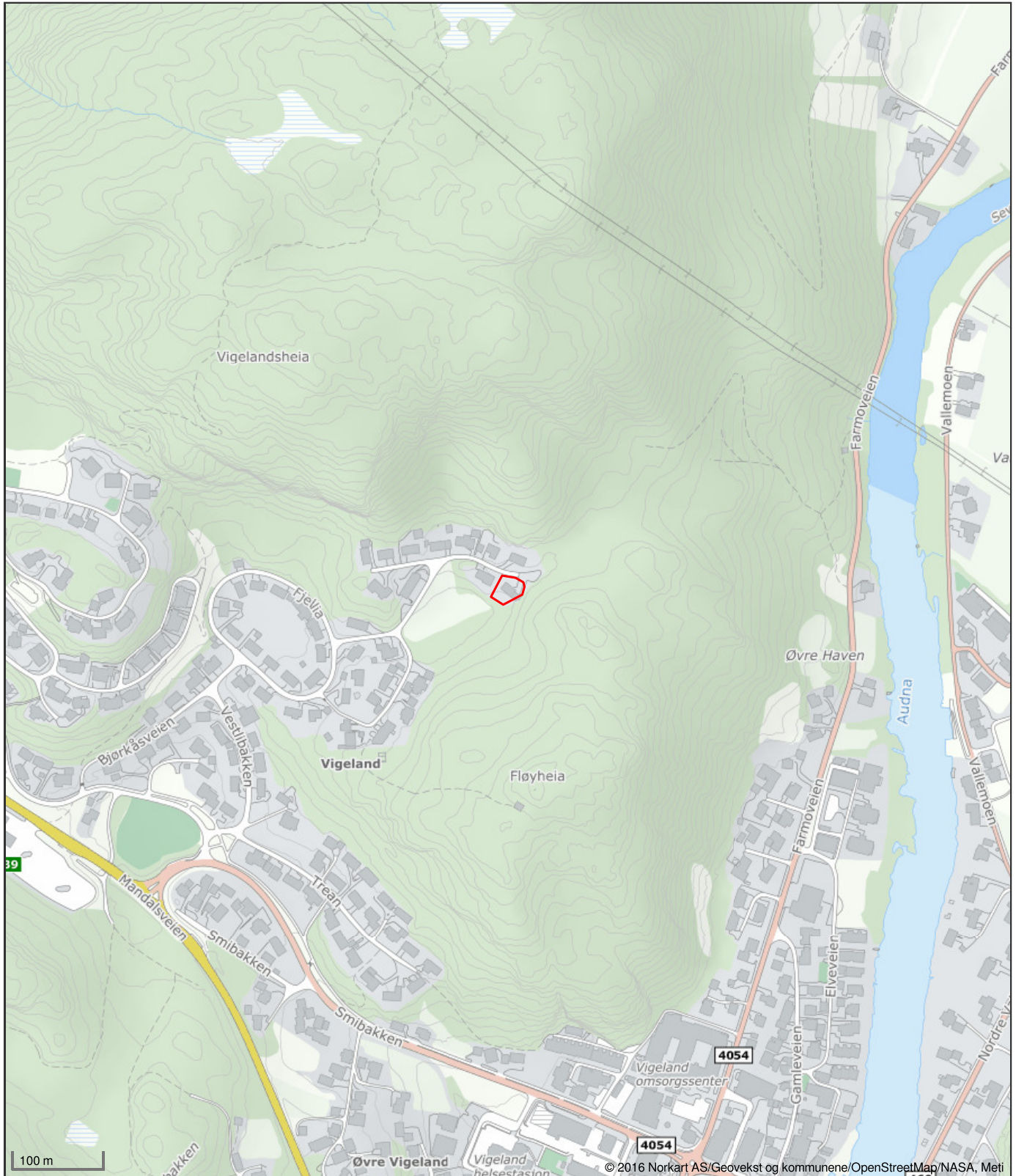
4520 Sør-Audnedal

født 8/11 -1924

Riktig gjenpart bekreftes

K. Odav

Oversiktskart for eiendom 4205 - 357/248//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lindesnes kommune

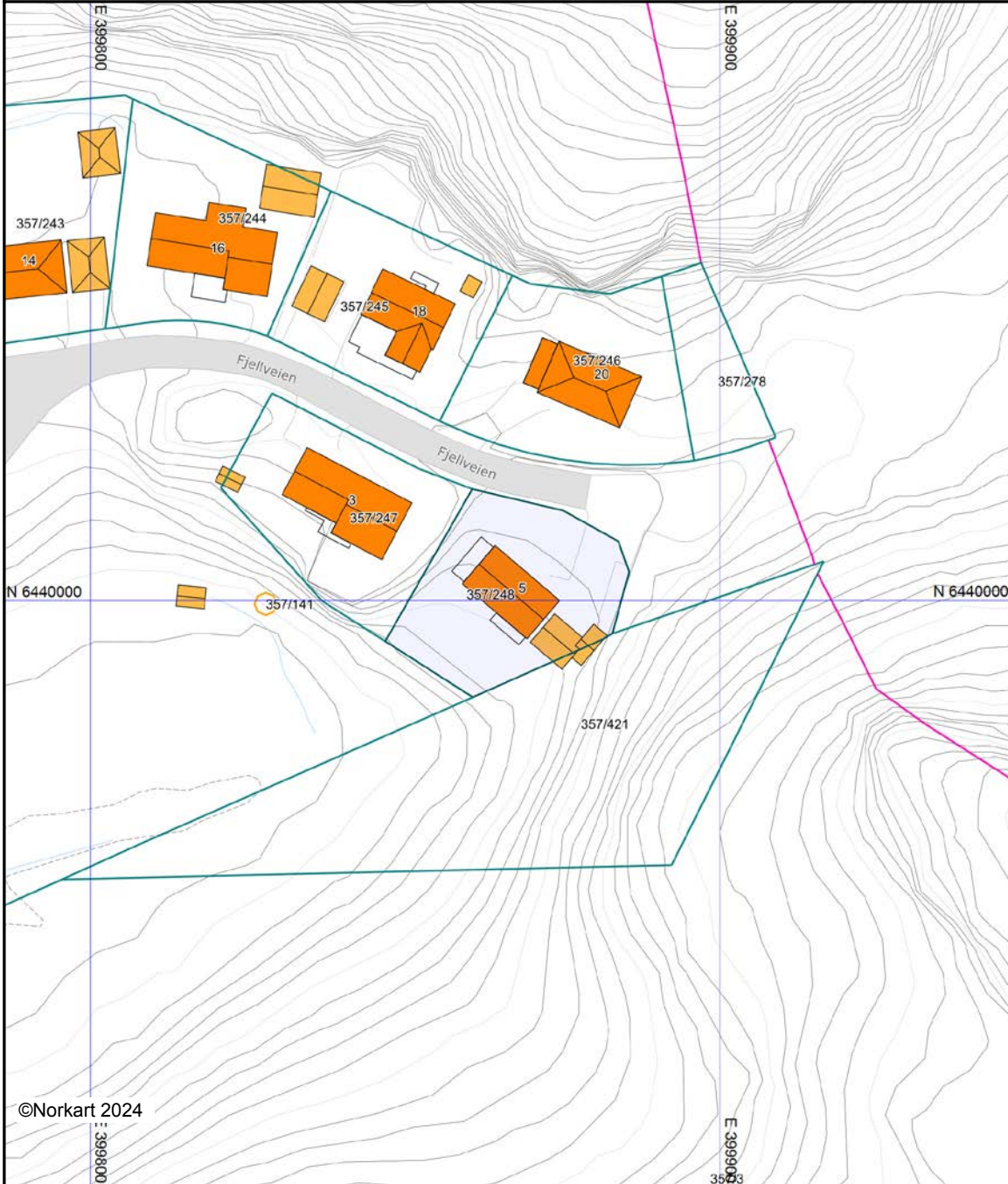
Grunnkart

Eiendom: 357/248
Adresse: Fjellveien 5
Dato: 12.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	

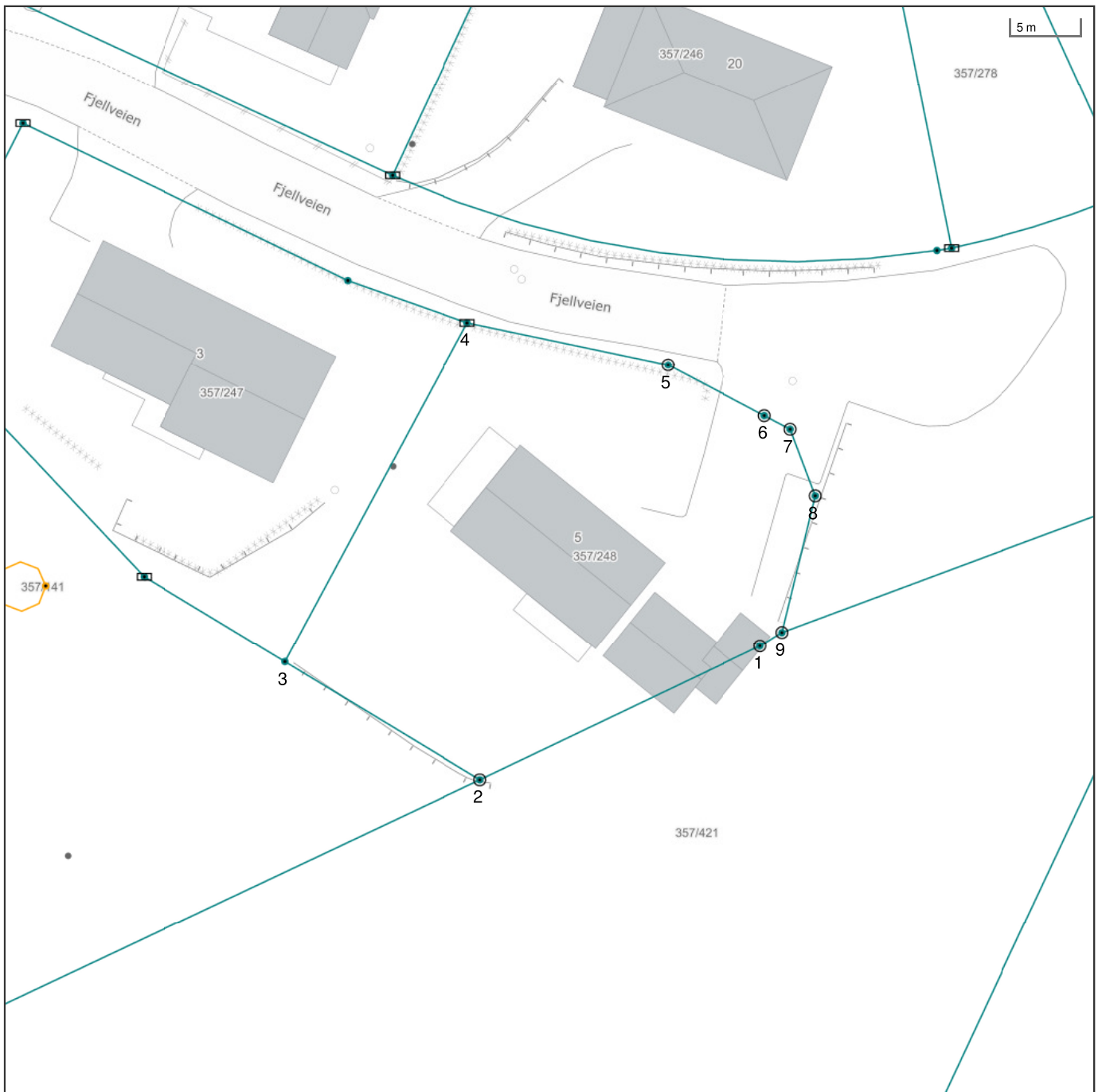


©Norkart 2024

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



Eiendomskart for eiendom 4205 - 357/248//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

-----	Eiendomsgr omtvistet	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
.....	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
		-----	Eiendomsgr uviss nøyaktighet			●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	808,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6440000,91	Øst 399866,27

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6439993,79	399881,27	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,87	
2	6439984,62	399860,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,49	
3	6439993,51	399846,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,51	
4	6440017,7	399860,64	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,86	
5	6440014,28	399875,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,85	
6	6440010,42	399882	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,92	
7	6440009,39	399883,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,12	
8	6440004,54	399885,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,14	
9	6439994,73	399882,89	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,16	

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
V Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks V Komfyr/stekeovn/koketopp

v Oppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

1 STK PRYSEBOKS + 1 STK VASKEMASKIN MEDFØLGER

Mandag 18/09/24
- RASA MAKSUMIC Sted / Dato
- Raza Maksumic
Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Tore Glesne

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 06 63
Mob.: 466 71 100
tore.glesne@sor.no
Mandal



Anne Lill Lundevik

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 05 77
Mob.: 979 94 245
anne.lill.lundevik@sor.no
Lindesnes

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen 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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt 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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Fjellveien 5, 4520 LINDESNES

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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.
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 vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KAI ANDRÉ OSESTAD | Eiendomsmegler | **990 99 201**

kai.osestad@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66