

# Nordgata 8

ØVREBYEN



Prisantydning: **kr 3 450 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no





# Eldre enebolig m/stor hage og spennende tomt| Moderniseringsbehov| Sentralt, samtidig tilbaketrukket|

OMRÅDE  
**ØVREBYEN**

ADRESSE  
**Nordgata 8, 4517 MANDAL**

Prisantydning  
**kr 3 450 000,-**

Omkostninger: **kr 106 550,-**  
Totalpris: **kr 3 556 550,-**  
Formuesverdi: **kr 1 074 999,-**  
Kommunale avgifter: **kr 9 327,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 9 028,-**

---

BRA-i: 272 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 52 m<sup>2</sup>

BRA Total: 324 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1811  
Soverom: 4  
Rom: 9  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 480.6 m<sup>2</sup>



**Junina van der Hagen Nørgaard**  
Eiendomsmegler

**468 02 548**  
**[junina.norgaard@sormegleren.no](mailto:junina.norgaard@sormegleren.no)**

**Sørmegleren AS, avd. Mandal**  
Store Elvegate 35, 4502 Mandal  
38 26 66 66  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# NORDGATA 8

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 820 i Lindesnes kommune.

### Areal

BRA - i: 272 m<sup>2</sup>

BRA - e: 52 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 324 m<sup>2</sup>

TBA: 91 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 17 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 112 m<sup>2</sup>

BRA-e: 35 m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Loftsetasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

91 m<sup>2</sup>

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.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Trappeshullene er medregnet arealet. Arealavvik må påregnes grunnet boligens skråvegger samt ved innredning av rom. Matboder ved kjøkken 1 etasje er beregnet som P-rom, utgjør 2m<sup>2</sup>.

Bryggerhusets 1 etasje er medtatt boligens areal da det er full gjennomgang/tett tak/vegger. Bryggerhuset utgjør ca. 30,5m<sup>2</sup> / bislaget ca. 7,5m<sup>2</sup> av boligens areal 1 etasje. Verkstedrommet er medregnet som BRA-e 1 etasjen. Entre 2 etasjen er beliggende på halvplanet utgjør ca. 6,6m<sup>2</sup> av boligens 2 etasje areal.

Bryggerhusets 2 etasje er medregnet som BRA-e 2 etasje.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Arealet vil ha avvik.

Boden på loft er ikke målbart. Hems utgjør 6,6m<sup>2</sup>, bort stuingsloft 10m<sup>2</sup> av GUA, bort stuingsloft og Hems.

Rommene er definert etter bruk og skjønn, avvik vil forekomme. Takhøyden på badet i bryggerhuset er

under 2m, og rommet vil ikke kunne godkjennes til varig opphold. Soverommet på loft mot øst har og under 2m og vil ikke kunne godkjennes til varig opphold om det er foretatt endringer i ettertid av byggeår. Mindre

avvik på åpent areal vil kunne forekomme, terrasse/platting er kun enkelt oppmålt.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

480.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er romslig, spesielt med tanke på at den ligger så sentralt til.  
Variasjon av plen og platting.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Mandal sentrum og er en del av Øvrebyen.  
Huset har en tilbaketrukket beliggenhet i Nordgata hvor det ikke er noe gjennomgangstrafikk eller bilparkering.  
Her har man nærhet til "alt" byen har å by på slik som feks flere dagligvarebutikker, Alti-senteret, Vinmonopolet, gågata, skoler i alle klassetrinn etc.  
Gåavstand til Furulunden, Sjøsandene og alle våre flotte strender.  
Få minutters gange ned til busstopp som tar deg direkte til Kristiansand mm.

### **Adkomst**

Adkomst via Nordgata.  
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Gåavstand til skoler i alle klassetrinn, feks Furulunden barneskole, Blomdalen ungdomsskole og Mandal videregående skole.  
Flere barnehager i nærheten av sentrum.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser med få minutters gange ned til Alti-senteret.

### **Bygningssakkyndig**

Kristian Torland

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eldre bolig med grunnmur av eldre murte steinmurer, stedvis er disse pusset/slemmet. Deler har og eldre betong samt leca blokker. Boligen er videre oppført i trekonstruksjon av stokkebygde vegger for det meste grunnet alder, mindre deler av påbygg vil ha stenderverk av trekonstruksjon. Fasader er hovedsakelig kledd med liggende kledning samt stedvis noe stående. Taket er utført som saltak av bukker og åser med tegltakstein som takteking. Isoleringen er av eldre dato. Kryp kjeller under deler av boligen. Adkomst ved luke fra baksiden. Terrasse/platting anlagt i trekonstruksjon av impregneret materiell. Trappet i både støp og trekonstruksjon. Vinduer/dører utført i varierende kvalitet. Hovedsakelig med koblede enkle glass, enkle glass, 2lags/isolerglass samt isolert med enkelt koblet. Innerdører er hovedsakelig 3 og 4 speils dører.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom:

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

Beskriv feilen og omfanget:

Lekkasje rundt sluk i dusj. Ble rettet i 2021. Nye fliser lagt.

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.1.2 Årstall: 2021.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Se punkt over.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? MW Bygg og Turistservice /Michael Vendhut

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Tak, yttervegg og fasade:

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

Beskriv feilen og omfanget:

Litt lekk i takstein i taket over tilbygg mellom hovedhus og bryggerhus

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

4.1.2 Årstall: 2024.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet kledning på et lite tilbygg. Ca 8 m2

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Leif Torland AS.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

4.2.2 Årstall: 2019.

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Tette tak rundt pipe.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Skuland Tre og Jerntjeneste.

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.

Elektrisitet:

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

10.1.2 Årstall: 1999.

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet sikringskap, oppgradering el.kretser

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? ABB Installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

10.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.2.2 Årstall: 2009.

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: VK i gang 1.etg, ny komfyrkontakt kjøkken i 2.etg

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben? YIT AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Skjevheter og sprekker:

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Det er setninger og skjevheter, men skader er ikke registrert

Planer og godkjenninger:

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja.

27 Er det utført radonmåling? Ja.

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? 2014 og godkjent av NRRG AS 27 Bq/m<sup>3</sup>.

Andre opplysninger:

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja.

Skriv opplysningene her:

Det er laget et rom i 1.etg i Bryggerhus, tenkt som soverom i tilknytning til bad i brygge.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Standard**

Sørmegleren har gleden av å presentere Nordgata 8.

Dette er et sjarmerende hus med masse personlighet og originale detaljer.

Huset har behov for modernisering.

I tillegg til et spennende og innholdsrikt hus følger også hage. Denne er romslig og usjenert med gode solforhold.



Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet med gåavstand til "alt".

Huset er svært innholdsrikt og har de senere år vært brukt både for egen beboelse og utleie. Det er kun 1 boenhet, men boligen er delt opp slik at utleie er ideelt. Med vedlikehold og oppussing kan dette bli en flott eiendom.

Muligheter for å leie og antageligvis kjøpe parkeringsplass i Halsefidja p-hus.

Eiendommen ligger i bevaringssone og er Sefrak registrert. Det finnes flere stiftelser som gir ut tilskudd for oppgradering av eldre hus i Mandal.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette for å få dekket deler av eventuell oppussing. Av stiftelser kan det nevnes Kulturminnefonnet, Enøk, Norsk kulturarv, Riksantikvaren og Mandalsfondet.

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 Mangler data den 23.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 20.08.2024. 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: 1811 - Eldre bolig med grunnmur av eldre murte steinmur, stedvis er disse pusset/slemmet. Deler har og eldre betong samt leca blokker. Boligen er videre oppført i trekonstruksjon av stokkebygde vegger for det meste grunnet alder, mindre deler av påbygg vil ha stenderverk av trekonstruksjon. Fasader er hovedsakelig kledd med liggende kledning samt stedvis noe stående. Taket er utført som saltak av bukker og åser med tegltakstein som takteking. Isoleringen er av eldre dato og flere plasser lite isolert som normalt, boligen vil ikke kunne karakteriseres som en moderne bolig herav. Innvendige overflater består for det meste av gulvbord og belegg på gulver. Vegger hovedsakelig panelte/panelplater, malte/tapetserte flater samt synlige stokker, takene er utført med panel/gulvbord og takess for det meste. Takhøyden varierer grunnet skjevheter, er i 1 etasje fra ca. 2,25m til 2.4m. 2 etasjen fra ca. 2,29m til 2,49m. Loftsetasjen fra ca. 1.90m til 2.24m, deler her har og skråtak.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Sjarmerende og romslig enebolig med bryggerhus beliggende i den eldre trehusbebyggelsen i Nordgata. Tomten er romslig for området og er opparbeidet plen og terrasser. Området tilbyr nærhet til alt av byens fasiliteter. Boligen og bryggerhuset er opprinnelig fra 1811 og ble oppført etter bybrannen i Mandal. Bygningen er av de eldre i område og boligen bærer preg av dets sjarmerende eldre sørlandsstil samt byggemåte, og dette gjenspeiles i skjeve gulv, vegger og tak b.l.a. Overflatene bærer preg av en del slitasje og elde og det må påregnes en del arbeid om man ønsker å heve standarden. Det har i perioden rundt 1970-90 tallet blitt utført noe arbeid på boligen ellers fremstår de fleste overflater av eldre dato. 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. Avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterlige kommentert i rapport:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Det foreligger ingen tegninger på boligen med dets bygninger. Ut ifra deler på boligen og bryggerhuset er dette normalt men det er blitt foretatt endringer på boligen i senere tid som skulle vært omsøkt. Dette gjelder takoverbygg bislag med dets vegger. Anlagt vaskerom, entre ned fra 2 etasjen vil og kunne tenkes av noe nyere dato enn opprinnelig byggeår. Det er og blitt satt inn noen vinduer/dører i ettertid slik jeg tolker det. Innvendig er det og gjort noen endringer med etablering av vegger og fjerning av vegger. Videre er det og etablert trapp opp til loftet fra 2 etasjen. Loftet er blitt innredet etter byggeår og

deler av rom vil i utg. ikke bli godkjent til varig opphold ved søknad. Gjelder soverom med alkove mot øst grunnet lav takhøyde. Bryggerhusets innredet rom vil heller ikke kunne bli godkjent ut ifra takhøyden m.m. Boligen er registrert som enebolig, men er delvis innredet som enebolig med hybel. Jeg vil anbefale å foreta en søknadsprosess til kommunen for å få eiendommen slik den foreligger idag godkjent om mulig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Jeg vil anbefale å foreta en søknadsprosess til kommunen for å få eiendommen slik den foreligger idag godkjent om mulig.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:

Soverom med alkove mot øst har for lav takhøyde til å bli godkjent til varig opphold. Bryggerhusets innredet rom vil heller ikke kunne bli godkjent ut ifra takhøyden m.m.

Rømning loft vil og måtte gjennomgås ved godkjenning loft da eldre trapper er for smal samt det mangler fastmontert brannstige. Vinduene kan vurdere til godkjente grunnet bredde og høyde.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift.

Full gjennomgang av opplegget må påregnes.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Sjarmerende enebolig med bryggerhus i attraktivt strøk med stort potensiale.
- Romslig tomt og bolig.
- Oppvarming med vedovn, varmekabler samt varmepumpe.
- Boligen med dets bryggerhus er beliggende i bevaringsområde og er SEFRAK registrert. Ved moderniseringer av utvendige overflater vil det foreligge føringer på materiell. Ved moderniseringer anbefales det å søke om støtte fra Mandalsfondet eller lignende.

Følgende avvik har fått TG3:

- Kryp kjeller, støttemur, trapper har avvik.

Oppsummering

Krypkjelleren er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder men TG3 er gitt da:

- Det måles ett forhøyet fuktutslag grunnet noe svekket drenering/murer og det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.
- Det er registrert noe råteskader i stubbegolvets konstruksjon.
- Det er stedvis anlagt isolerin og asfaltplater anlagt har falt ned flere plasser.
- Rør gjennomføringer i stubbegolvet må gjennomgås.
- Bedre ventilering av krypkjeller vil kunne være å anbefale.
- Spor murr/borrebille som normalt.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes en gjennomgang av krypkjellerens stubbegolv/himling og dets konstruksjon. Isolering og asfaltplater/vindtettduk anbefales utbedret hvor lagt samt vindtetting og evt. isolering hvor det mangler grunnet målt forhøyet fukt i rommet. Ved aktivt angrep murr/borrebille må dette utbedres før tetting av konstruksjon. Rør gjennomføringer må tettes samt bedre ventilering vil kunne bli aktuelt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Støttemur - Oppsummering:

Støttemuren har noen mindre sprekker men TG3 er gitt da rekkverk anlagt er kun enkelt festet/avstivet.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes nytt gjerde ved fjerning av avstivere. Gå da og over muren

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

TG3 er gitt trappen til brygghuset som mangler rekkverk på den ene siden. TG2 gis øvrig da trappen til brygghuset er og noe skjev samt anlagt smijern er av eldre utførelse og tilfredsstillende ikke dagens krav. Øvrig trapper har og manglende personsikring etter dagens krav. Støpte trapper har og stedvis noe sprekker. Terrassebordene vil kunne ha mindre skader stedvis men må påregnes vedlikeholdt da de har en del grønske på seg. Terrasse/platting konstruksjonen har og skjevheter.

Anbefalte tiltak:



Det bør påregnes en gjennomgang av terrasser/platting og trappene. Bedre personsikring på trapper anbefales samt rengjøring av terrassebord.  
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

- Vinduer/dører og yttervegger. Oppsummering:

De koblede vinduer er i all hovedsak funnet i bra stand men TG3 settes da det må gjennomføres en full gjennomgang av vinduer/dører. Det er registrert spor av fukt og råte på isolerglass vinduer samt noen av de koblede vinduer, knekte glass, flass/kondens merker, flere vinduer/dører tar imot karmen, noe utette løsninger rundt vinduer/dører m.m.

Anbefalte tiltak:

En gjennomgang av alle vinduer/dører i form av overflatebehandling, smøring og justeringer må påregnes. Utskifting av dører og vinduer med råte/skader/slitasjer må påregnes. Det vil måtte forventes skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnad vil kunne komme utover overslaget.  
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Yttervegger Oppsummering:

Det må gjennomføres en full gjennomgang av alle yttervegger med dets kledning. TG3 settes da det registreres råteskader flere plasser i kledningen. Videre ut ifra besiktigelsen vil det forekomme skader i reisverket, da hovedsakelig bryggerhusets framside b.l.a. Men det må og påregnes skader på øvrige deler ut ifra løsning ned mot bunnstokk samt råte i kledning og ved/rundt vinduer/dører. Kledningen vil og trenge vedlikehold i form av overflatebehandling grunnet flass. Løsning mot øst på loft med vinduet er og utsatt for fuktgjennomtrengning og her bør det påregnes arbeider med å utføre løsning annerledes. Det mangler og lufting og museband på det meste av kledningen. Hvor etablert lufting i gesims har flueduken skader.

For øvrig er ytterveggene som normalt ut ifra alder skjeve.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes en full gjennomgang av kledning/yttervegger i form av overflatebehandling og utbedringer/utskiftninger. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ut ifra alder på boligen vil det måtte forventes skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk og hvor det er synlig råteskader i kledning.  
Utbedringskostnader: Over 300 000.

- Renner/nedløp samt manglende snøfangere:

Oppsummering:

Renner/nedløp med rust merker, løsnet emalje, skjevhet m.m.

Anbefalte tiltak:

Ta en runde å gå over renner/nedløp med dets fester, kroker og beslag. Utbedringer for god levetid vil måtte påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Utstyr på tak Oppsummering:

Det er anlagt deler med snøfangere på taket men TG3 er gitt da det mangler over oppholdsareal/gangbaner. Stigetrinn feier er lagt på pipen som er i bruk. Ved igangsetting den andre pipen må dette påregnes her og.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etter krav anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

- Etasjeskillet har avvik, det måles rundt 30cm skjevhet stedvis. Oppsummering:

Gulvene har større skjevheter og det måles opp mot 30cm skjevhet. Videre er det registrert en del knirk samt løsnet gulvbord stedvis. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Bislagets gulv har og sviakt i seg og er enkelt oppført.

Anbefalte tiltak:

Man må vurdere selv om oppretting av gulv vil være hensiktsmessig. Boligen er over 200 år gammel og holder en sjarmerende stil med dets skjeve gulv/tak. Det blir ikke satt utbedringskostnader herav. Se for øvrig punkt: Øvrige overflater.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

- Begge kjøkken med avvik vifte. Kjøkkene har for øvrig en del slitasje.

Kjøkken: 1 etasje Oppsummering av avtrekk:

Mekanisk vifte etablert over komfyren men slangen er ikke ført ut av yttervegg.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Ventileringslange må monteres på viften og føres ut av yttervegg.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Kjøkken: 2 etasje Oppsummering av avtrekk:

Mekanisk vifte etablert over komfyren men knappen til viftens styring mangler.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Knapp eller ny vifte må påregnes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

- Vaskerom og to bad bør påregnes renoveret.

Våtrom: Bad 2 etasjen Oppsummering:

Badet har gjennomgått noe arbeider i 2021 på gulvet men ut ifra avvik registrert og for å tåle dagens bruk må badet totalrenoveres. Dette da det er påvist svelling i baderomsplater dusj samt manglende sokkellist med fare for fukt til tilstøtende rom. Ved videre bruk må det installeres dusjkabinett for å spare overflater fra fritt vann, badet vil da fungere fint fremover da fliser har synlig tettesjikt samt det er anlagt fall ned mot sluk, og dette arbeidet er av nyere dato.

Av øvrige avvik registrert, nevnes:

- Fallet er noe lite fra vaskeromsdør ned mot sluk.

- Sprekker og missfaring i fuger.

- Bunnlist dusj løs.

- Hulltaking ikke foretatt grunnet stokkebygde vegger, men det måles noe forhøyet verdier mot vegg.

- Overflater mangler slutføringer.

- Panel og vindu i våtsonen.

- Rør gjennomføringer vegg ikke tilfredstillende tettet.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres. Ved videre bruk må dusjkabinett installeres for å spare overflater fra fritt vann.

Kostnad gitt renovering av rommet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Våtrom: Vaskerom Oppsummering:

Vaskerommets overflater har oppnådd en betraktelig alder og det er registrert avvik med manglende ventilering, alder tettesjikt, noe målt fukt m.m. For å tåle dagens bruk må rommet påregnes total renoveret.

Rommet har belegg på gulver, baderomsplater vegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, stedvise fuktskader må påregnes i bakenforliggende konstruksjon.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Våtrom: Innredet bad bryggerhus. Oppsummering:

Badets overflater har oppnådd en betraktelig alder og for å tåle dagens bruk må rommet påregnes total renoveret. Rommet har belegg på gulver, baderomsplater vegger. Innredet med toalett, dusj, vask med innredning, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte montert, ingen tilluft. Det ble utført fuktmåling med pigger fra tilstøtende rom uten videre forhøyet fukt registrert.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, stedvise fuktskader må påregnes i bakenforliggende konstruksjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

- Ildsted og innvendige trapper med avvik etter alder og krav. Oppsummering:

TG3 settes da det foreligger fyringsforbud på pipen ved kjøkken/peisestue. Videre er det påvist fukt rundt pipen i bryggerhuset. Anlagte gruer i boliger vil ikke kunne brukes før kontroll av brannvesen. Vedovnen i 2 etasje har sprekker i ildstein samt vedovnen er plassert noe skjevt på platen i bunn. Flislagte deler med gruen har og sprekker i flis b.l.a. Det er og flere sprekker i overflatene på de forskjellige pipene.

#### Anbefalte tiltak:

Det må foretaes en kontroll av stedlig brannvesen, tiltak vil bli nødvendig før bruk. Pipen til bryggerhuset må kontrolleres vedrørende tekking rundt og nytt beslag bør påregnes. Nye ildsteiner må påregnes på vedovnen som er i bruk, ovnen bør og plasseres i senter av platen. Kostnad er gitt kontroll og diverse utbedringer. Pålegg om stålrør eller lignende vil kunne bli aktuelt, ut ifra hva man velger vil kostnader kunne stige over overslaget.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Trapp Oppsummering:

TG3 settes trappene da eldre trapp mot øst fra byggeåret mangler rekkverk i loftsetasjen samt nederste trinn mot 2 etasjen er defekt. Denne trappen har for øvrig mangelfull håndløper, lavt rekkverk, er noe bratt og har for stor åpning spiler utover TG3 avvikene. Nyere trapp fra 2 etasjen til loft mangler og rekkverk TG3. Håndløper på trappen mangler og. Trapp bislag mangler rekkverk og håndløper TG3. Trappe entre 2 etasje mangler håndløper begge sider TG2.

#### Anbefalte tiltak:

Bedre personsikkerhet på trappene må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### - Bryggerhuset har avvik. Oppsummering:

Bryggerhuset vil trenge større vedlikeholds arbeider da det er påvist større råte i konstruksjon m.m. Taktekingen må og kontrolleres da den ikke var videre tilgjengelig på befaring. Dette og på grunnlag av spor fukt rundt pipen samt målt noe fukt i bjelkelaget opp mot taket.

#### Anbefalte tiltak:

Det må påregnes større arbeider på bryggerhuset ettersom det er påvist fukt og råteskader. Kostnad vil kunne stige noe avhengig av hvor mye man avdekker ved ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

#### - Overflater må påregnes renboert/modernisert flere plasser

Øvrig: Øvrig overflater Oppsummering:

Overflater bærer en del preg av slitasje, stedvis noe lukt og oppgraderinger/moderniseringer må påregnes.

#### Anbefalte tiltak:

Overflater må påregnes modernisert/renovert grunnet slitasje m.m. Til informasjon ble det også registrert avføring i skrog tilhørende vask på kjøkken i andre etasje. Bør sjekkes og evt utbedres. Eier opplyser om at han ikke har hatt problemer med skadedyr i egenerklæring.

Utbedringskostnader: Over 300 000

#### Følgende avvik har fått TG2:

- Drenering og grunnmur med normale avvik ut ifra alder.
- Takteking med dets konstruksjon og loft konstruksjon med noen avvik etter alder bl.a.
- VVS og EL-anlegg samt varmepumpe av eldre dato.
- 3 stk. vvs beredere grunnet alder og krav.
- Ventilasjon og verkstedrom med avvik etter alder/krav.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding 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:

Komfyr og kjøleskap.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber.

#### **Parkering**

Det er mulig å leie/kjøre parkeringsplass i Halsefidja parkeringshus.  
Eier har i år 2011 fått godkjent å opprette parkeringsplass i hagen. Da med inngang fra Apotekerbrotet.  
Denne godkjenningen har nå utløpt. Kjøper oppfordres evt til gjøre en ny henvendelse til kommunen.  
Konferer megler for mer info.

#### **Diverse**

Ang pipe.

Det foreligger ingen nyere rapport fra feievesenet.

Ifølge eier er det fyringsforbud i ett av to pipeløp.

Det anbefales på generelt grunnlag å ta en vurdering av pipeløp og lovlighet ift fyring.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Oppvarming via vedovn, varmepumpe og strøm.

Nyere varmepumpe i den ene delen av boligen som har vært utleid.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

## **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 m<sup>3</sup> og kr 39,70 m<sup>3</sup>.

### **Eiendomsskatt**

Kr 9 028

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 074 999

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 084 994

### **Formuesverdi sekundær år**



2022

### **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:

4205/160/820:

Dokumentnr: 903637 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Det gjøres oppmerksom på følgende fra takstmanns rapport, utført av Lindesnes takst v/Kristian Torland datert 23/8-24 :

"Det foreligger ingen tegninger på boligen med dets bygninger. Ut ifra deler på boligen og bryggerhuset er dette normalt men det er blitt foretatt endringer på boligen i senere tid som skulle vært omsøkt. Dette gjelder takoverbygg bislag med dets vegger.

Anlagt vaskerom, entre ned fra 2. etasjen vil og kunne tenkes av noe nyere dato enn opprinnelig byggeår.

Det er og blitt satt inn noen vinduer/dører i ettetid slik jeg tolker det.

Innvendig er det og gjort noen endringer med etablering av vegger og fjerning av vegger. Videre er det og etablert trapp opp til loftet fra 2 etasjen.

Loftet er blitt innredet etter byggeår og deler av rom vil i utg. ikke bli godkjent til varig opphold ved søknad. Gjelder soverom med alkove mot øst grunnet lav takhøyde. Bryggerhusets innredet rom vil heller ikke kunne bli godkjent ut ifra takhøyden m.m.

Boligen er registrert som enebolig, men er delvis innredet som enebolig med hybel.

Jeg vil anbefale å foreta en søknadsprosess til kommunen for å få eiendommen slik den foreligger idag godkjent om mulig."

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger/bevaring av bygninger mm, tilhører reguleringsplan for Mandal sentrum, datert 1.09.2006. 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**

Boligen har ikke en egen godkjent utleiedel, men kan fritt leies ut.

I matrikkel er den registrert som 1 boenhet, men er utformet som en enebolig med hybelmulighet.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på [www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no).

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Lindesnes kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **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 3 450 000

**Totalpris**

Kr 3 556 550

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 86250,-

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 106550,-

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. Sørmeglere 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](http://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](http://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 1,90 % 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 101 300,00,- 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**

Edvin Frøyland

### **Oppdragsansvarlig**

Junina van der Hagen Nørgaard  
Eiendomsmegler  
[junina.norgaard@sormegleren.no](mailto:junina.norgaard@sormegleren.no)  
Tlf: 468 02 548

### **Ansvarlig megler**

Junina van der Hagen Nørgaard  
Eiendomsmegler  
[junina.norgaard@sormegleren.no](mailto:junina.norgaard@sormegleren.no)  
Tlf: 468 02 548

Sørmegleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35  
4502 Mandal  
Tlf: 382 66 666



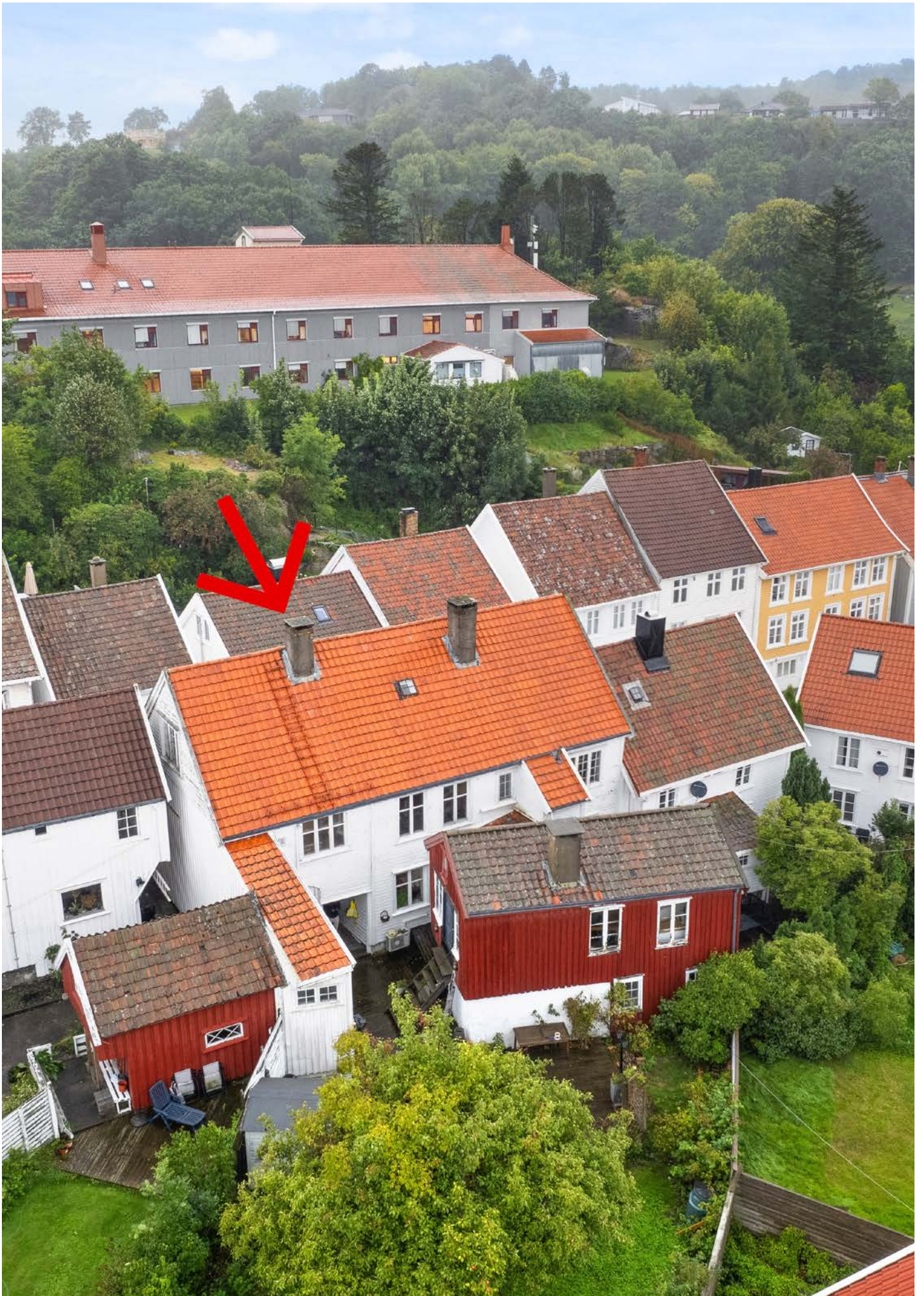
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

14.10.2024

---





Sjarmerende hus med masse personlighet og originale detaljer.





Et spennende og innholdsrikt hus m/uthus og hage.



Tomten/hagen er av god størrelse.





Koselig gate uten gjennomgangstrafikk eller parkering.

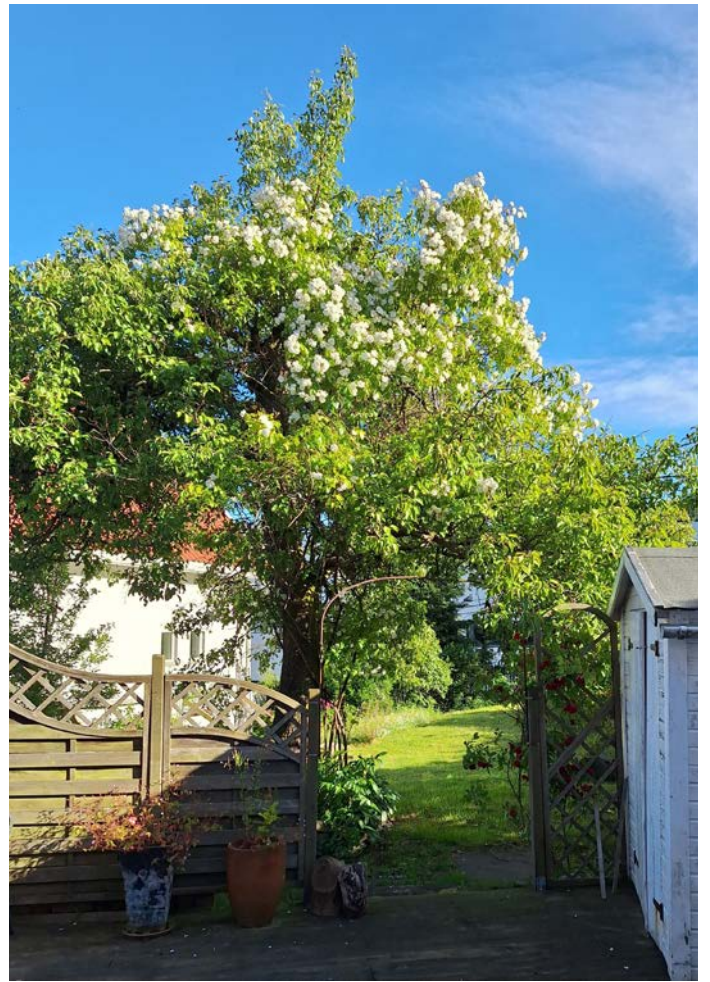


Stor bakhage.





Eldre uthus av god størrelse, men oppgradering er nødvendig.



Hagen i full blomstring. (Selgers foto)



Til høyre er separat inngang til den delen som eier har leid ut.





Kjøkkenet av god størrelse.





Inngangsparti til denne delen av bla til venstre ned trappen. Det er også tilgang via underetasjen hovedinngang fra Nordgata. Trapp opp til innredet loft.







Stor stue. Her kommer spesielt boligens originale preg frem.

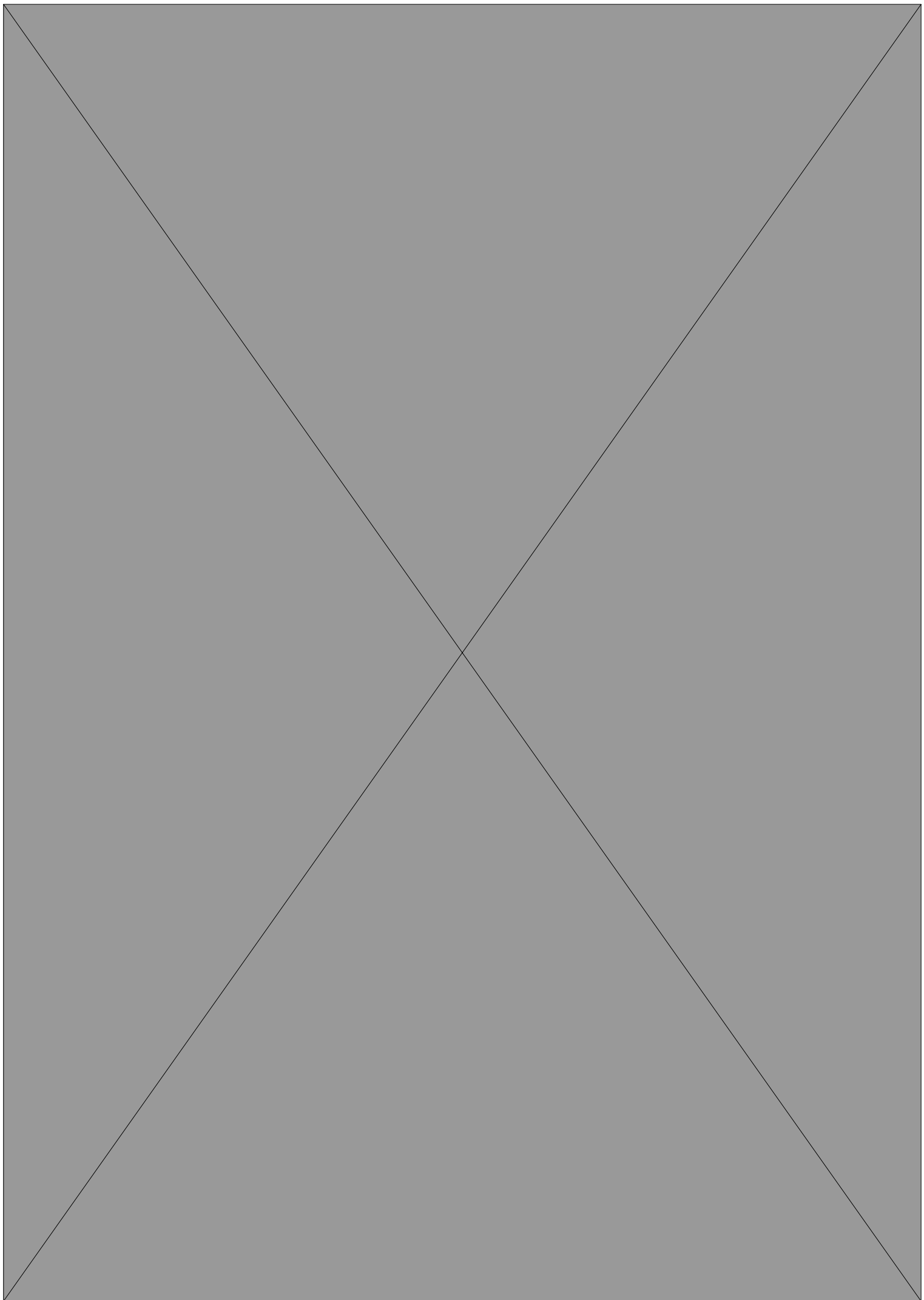


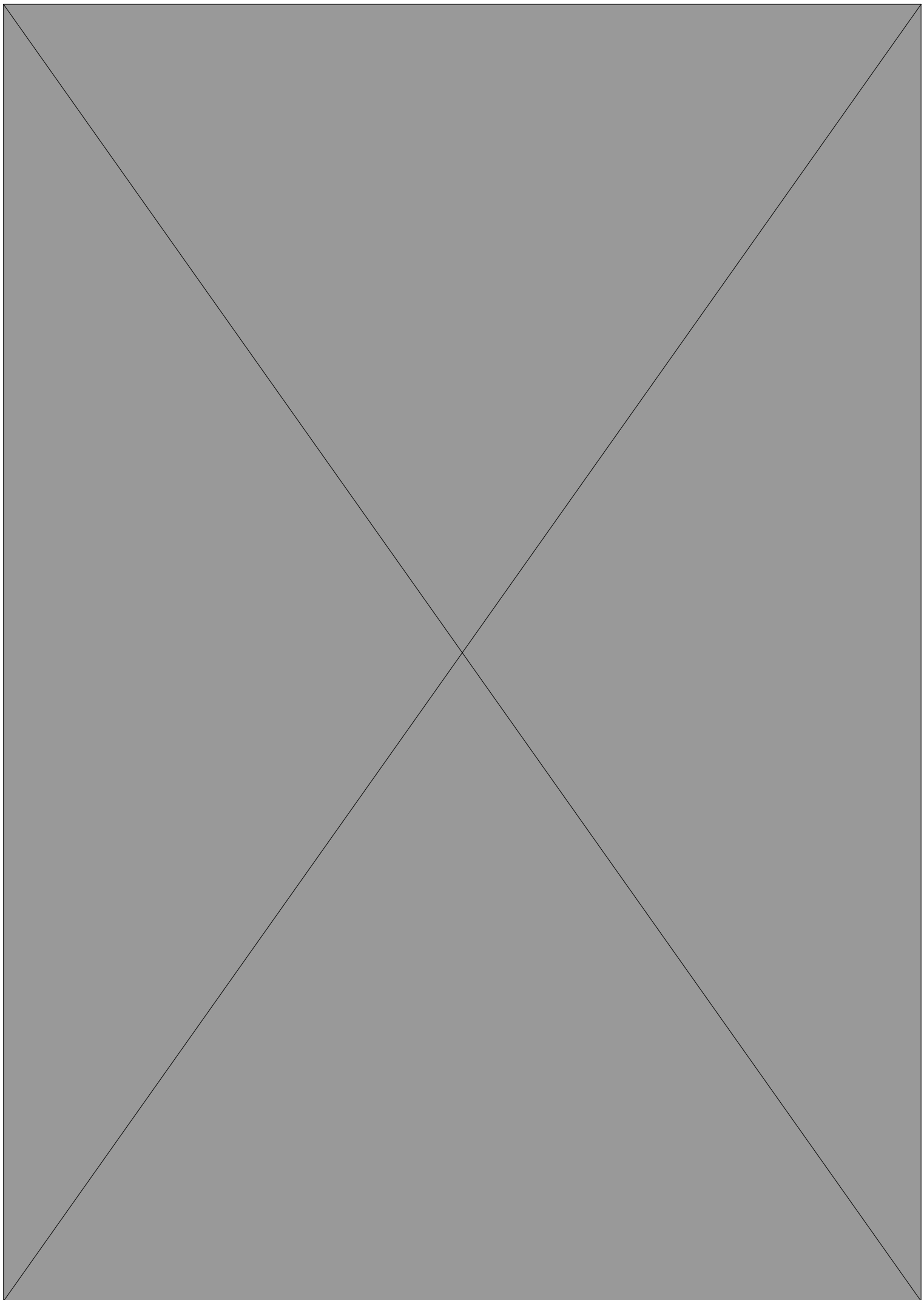


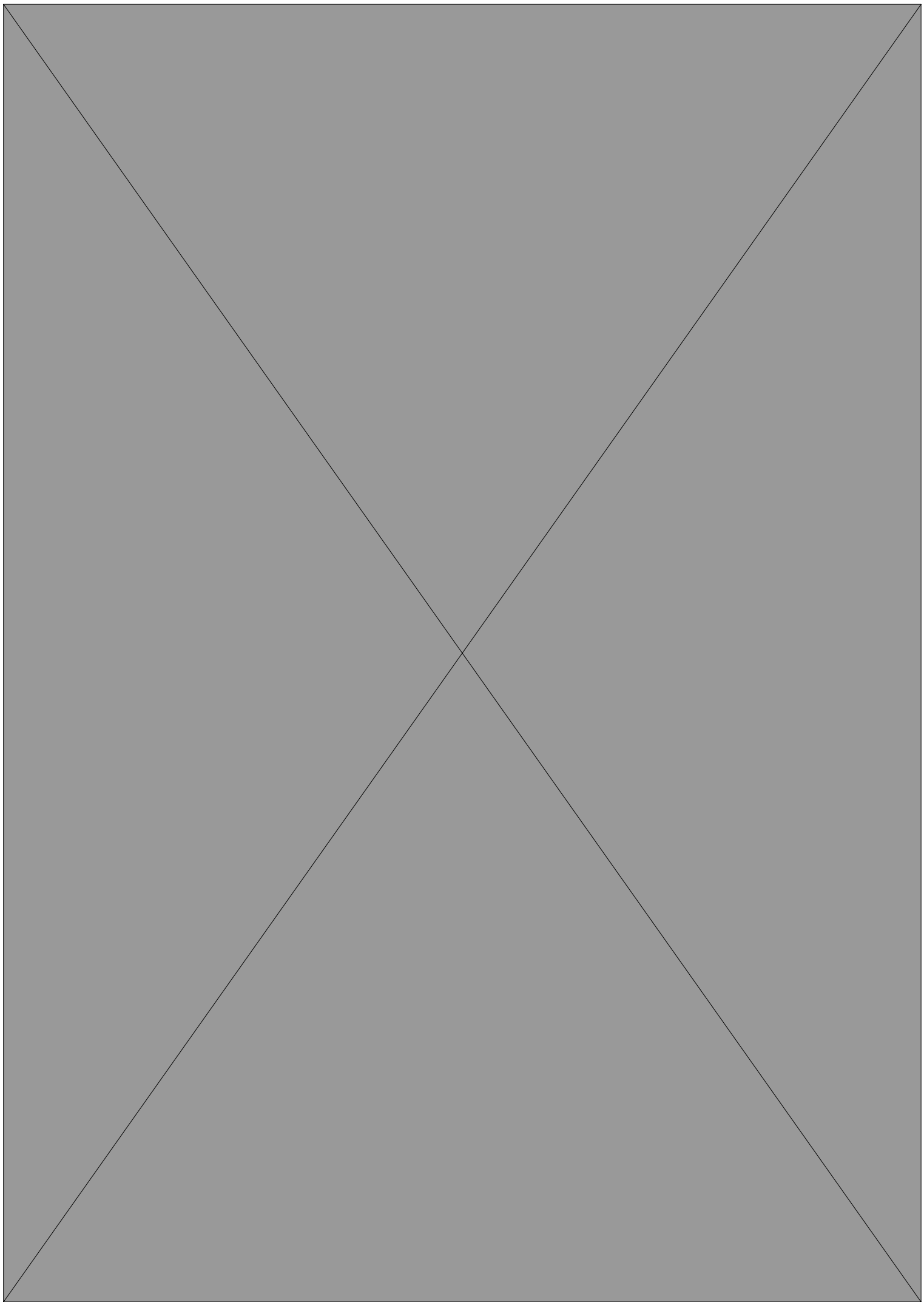


Soverom i samme etasje, 2. etasje.









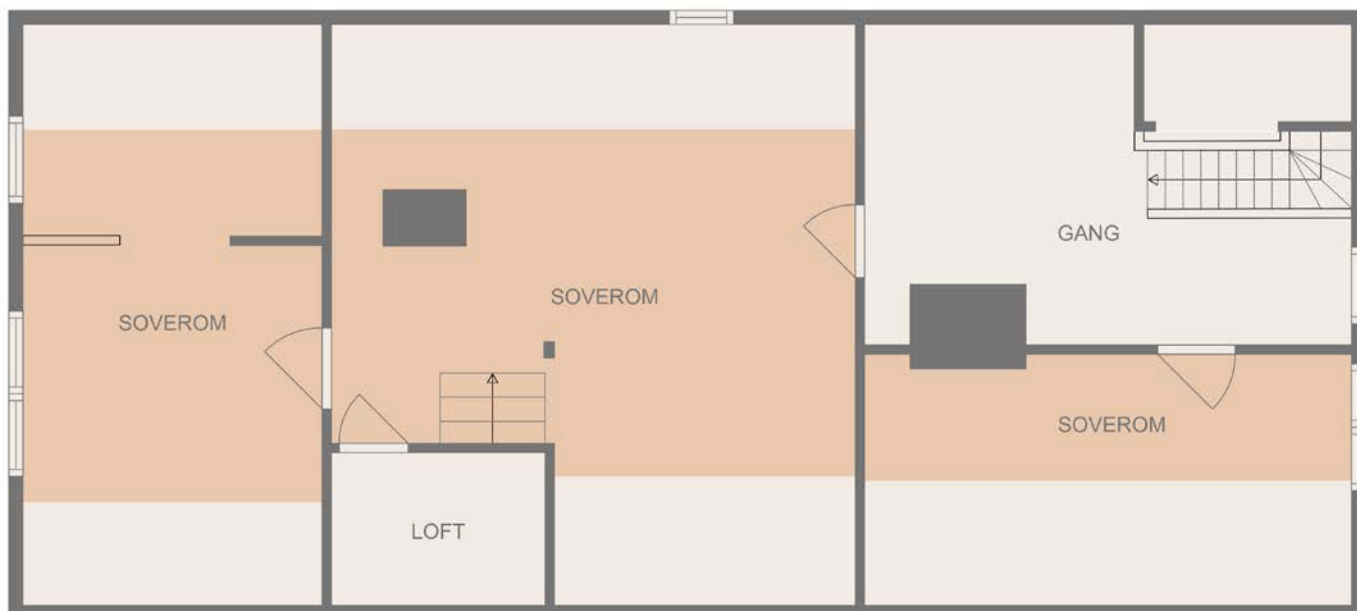


PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.





PLANTEGINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

# Nordgata 8

# 4517 MANDAL

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1811

BRA: 324 m<sup>2</sup>

BRA-i: 272 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

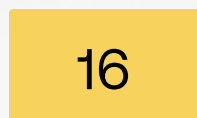
TG-0



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/21901>

### 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

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Krypkjelleren er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder men TG3 er gitt da:

- Det måles ett forhøyet fuktutslag grunnet noe svekket drenering/murer og det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.
- Det er registrert noe råteskader i stubbegolvets konstruksjon.
- Det er stedvis anlagt isolerin og asfaltplater anlagt har falt ned flere plasser.
- Rør gjennomføringer i stubbegolvet må gjennomgås.
- Bedre ventilering av krypkjeller vil kunne være å anbefale.
- Spor murr/borrebiller som normalt.

##### Anbefalte tiltak

Det må påregnes en gjennomgang av krypkjellerens stubbegolv/himling og dets konstruksjon. Isolering og asfaltplater/vindtettduk anbefales utbedret hvor lagt samt vindtetting og evt. isolering hvor det mangler grunnet målt forhøyet fukt i rommet. Ved aktivt angrep murr/borrebiller må dette utbedres før tetting av konstruksjon. Rør gjennomføringer må tettes samt bedre ventilering vil kunne bli aktuelt.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Støttemur

##### Oppsummering

Støttemuren har noen mindre sprekker men TG3 er gitt da rekkverk anlagt er kun enkelt festet/avstivet.

##### Anbefalte tiltak

Det må påregnes nytt gjerde ved fjerning av avstivere. Gå da og over muren

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

TG3 er gitt trappen til brygghuset som mangler rekkverk på den ene siden.

TG2 gis øvrig da trappen til brygghuset er og noe skjev samt anlagt smijern er av eldre utførelse og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Øvrig trapper har og manglende personsikring etter dagens krav. Støpte trapper har og stedvis noe sprekker.

Terrassebordene vil kunne ha mindre skader stedvis men må påregnes vedlikeholdt da de har en del grønske på seg. Terrasse/platting konstruksjonen har og skjevheter.

##### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes en gjennomgang av terrasser/platting og trappene.

Bedre personsikring på trapper anbefales samt rengjøring av terrassebord.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**



## Vinduer og dører

### Oppsummering

De koblede vinduer er i all hovedsak funnet i bra stand men TG3 settes da det må gjennomføres en full gjennomgang av vinduer/dører. Det er registrert spor av fukt og råte på isolerglass vinduer samt noen av de koblede vinduer, knekte glass, flass/kondens merker, flere vinduer/dører tar imot karmer, noe utette løsninger rundt vinduer/dører m.m.

### Anbefalte tiltak

En gjennomgang av alle vinduer/dører i form av overflatebehandling, smøring og justeringer må påregnes. Utskifting av dører og vinduer med råte/skader/slitasjer må påregnes.

Det vil måtte forventes skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk. Kostnad vil kunne komme utover overslaget.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det må gjennomføres en full gjennomgang av alle yttervegger med dets kledning. TG3 settes da det registreres råteskader flere plasser i kledningen. Videre ut ifra besiktigelsen vil det forekomme skader i reisverket, da hovedsakelig bryggerhusets framside b.l.a. Men det må og påregnes skader på øvrige deler ut ifra løsning ned mot bunnstokk samt råte i kledning og ved/rundt vinduer/dører. Kledningen vil og trenge vedlikehold i form av overflatebehandling grunnet flass.

Løsning mot øst på loft med vinduet er og utsatt for fuktgjennomtrengning og her bør det påregnes arbeider med å utføre løsning annerledes.

Det mangler og lufting og museband på det meste av kledningen. Hvor etablert lufting i gesims har flueduken skader.

For øvrig er ytterveggene som normalt ut ifra alder skjeve.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes en full gjennomgang av kledning/yttervegger i form av overflatebehandling og utbedringer/utsiftninger.

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

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Renner/nedløp med rust merker, løstnet emalje, skjevhet m.m.

### Anbefalte tiltak

Ta en runde å gå over renner/nedløp med dets fester, kroker og beslag. Utbedringer for god levetid vil måtte påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er anlagt deler med snøfangere på taket men TG3 er gitt da det mangler over oppholdsareal/gangbaner.

Stigetrinn feier er lagt på pipen som er i bruk. Ved igangsetting den andre pipen må dette påregnes her og.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etter krav anbefales etablert for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Gulvene har større skjevheter og det måles opp mot 30cm skjevhet. Videre er det registrert en del knirk samt løsnet gulvbord stedvis. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus.

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

Bislagets gulv har og svikt i seg og er enkelt oppført.

### Anbefalte tiltak

Man må vurdere selv om oppretting av gulv vil være hensiktsmessig. Boligen er over 200 år gammel og holder en sjarmerende stil med dets skjeve gulv/tak.

Det blir ikke satt utbedringskostnader herav.

Se for øvrig punkt: Øvrige overflater.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

TG3 settes da det foreligger fyringsforbud på pipen ved kjøkken/peisestue.

Videre er det påvist fukt rundt pipen i bryggerhuset.

Anlagte gruer i boliger vil ikke kunne brukes før kontroll av brannvesen.

Vedovnen i 2 etasje har sprekker i ildstein samt vedovnen er plassert noe skjevt på platen i bunn. Flislagte deler med gruen har og sprekker i flis b.l.a.

Det er og flere sprekker i overflatene på de forskjellige pipene.

### Anbefalte tiltak

Det må foretaes en kontroll av stedlig brannvesen, tiltak vil bli nødvendig før bruk.

Pipen til bryggerhuset må kontrolleres vedrørende tækking rundt og nytt beslag bør påregnes.

Nye ildsteiner må påregnes på vedovnen som er i bruk, ovnen bør og plasseres i senter av platen.

Kostnad er gitt kontroll og diverse utbedringer. Pålegg om stålrør eller lignende vil kunne bli aktuelt, ut ifra hva man velger vil kostnader kunne stige over overslaget.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Kjøkken: 1 etasje

### Oppsummering av avtrekk

Mekanisk vifte etablert over komfyren men slangen er ikke ført ut av yttervegg.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Ventileringslange må monteres på viften og føres ut av yttervegg.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

---

## Kjøkken: 2 etasje

### Oppsummering av avtrekk

Mekanisk vifte etablert over komfyren men knappen til viftens styring mangler.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Knapp eller ny vifte må påregnes.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

---

## Trapp

### Oppsummering

TG3 settes trappene da eldre trapp mot øst fra byggeåret mangler rekkverk i loftsetasjen samt nederste trinn mot 2 etasjen er defekt. Denne trappen har for øvrig mangelfull håndløper, lavt rekkverk, er noe bratt og har for stor åpning spiler utover TG3 avvikene.

Nyere trapp fra 2 etasjen til loft mangler og rekkverk TG3. Håndløper på trappen mangler og.

Trapp bislag mangler rekkverk og håndløper TG3.

Trappe entre 2 etasje mangler håndløper begge sider TG2.

### Anbefalte tiltak

Bedre personsikkerhet på trappene må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Våtrom: Bad 2 etasjen

### Oppsummering

Badet har gjennomgått noe arbeider i 2021 på gulvet men ut ifra avvik registrert og for å tåle dagens bruk må badet totalrenoveres. Dette da det er påvist svelling i baderomsplater dusj samt manglende sokkellist med fare for fukt til tilstøtende rom. Ved videre bruk må det installeres dusjkabinett for å spare overflater fra fritt vann, badet vil da fungere fint fremover da fliser har synlig tettesjikt samt det er anlagt fall ned mot sluk, og dette arbeidet er av nyere dato.

Av øvrige avvik registrert, nevnes:

- Fallet er noe lite fra vaskeromsdør ned mot sluk.
- Sprekker og missfaring i fuger.
- Bunnlist dusj tøs.
- Hulltaking ikke foretatt grunnet stokkebygde vegger, men det måles noe forhøyet verdier mot vegg.
- Overflater mangler slutføringer.
- Panel og vindu i våtsonen.
- Rør gjennomføringer vegg ikke tilfredstillende tettet.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

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

Kostnad gitt renovering av rommet.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering

Vaskerommets overflater har oppnådd en betraktelig alder og det er registrert avvik med manglende ventilering, alder tettesjikt, noe målt fukt m.m.

For å tåle dagens bruk må rommet påregnes total renoveret.

Rommet har belegg på gulver, baderomsplater vegger.

Innredet med opplegg for vaskemaskin.

### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, stedvise fuktskader må påregnes i bakenforliggende konstruksjon.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Våtrom: Innredet bad bryggerhus

### Oppsummering

Badets overflater har oppnådd en betraktelig alder og for å tåle dagens bruk må rommet påregnes total renoveret.

Rommet har belegg på gulver, baderomsplater vegger.

Innredet med toalett, dusj, vask med innredning, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte montert, ingen tilluft.

Det ble utført fuktmåling med pigger fra tilstøtende rom uten videre forhøyet fukt registrert.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, stedvise fuktskader må påregnes i bakenforliggende konstruksjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Øvrig: Øvrig overflater

### Oppsummering

Overflater bærer en del preg av slitasje, stedvis noe lukt og oppgraderinger/moderniseringer må påregnes.

### Anbefalte tiltak

Overflater må påregnes modernisert/renovert grunnet slitasje m.m.

Til informasjon ble det også registrert avføring i skrog tilhørende vask på kjøkken i andre etasje. Bør sjekkes og evt utbedres. Eier opplyser om at han ikke har hatt problemer med skadedyr i egenerklæring.

Utbedringskostnader: Over 300 000

---

## Øvrig: Bryggerhus

### Oppsummering

Bryggerhuset vil trenge større vedlikeholds arbeider da det er påvist større råte i konstruksjon m.m. Taktekkingen må og kontrolleres da den ikke var videre tilgjengelig på befaring. Dette og på grunnlag av spor fukt rundt pipen samt målt noe fukt i bjelkelaget opp mot taket.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes større arbeider på bryggerhuset ettersom det er påvist fukt og råteskader. Kostnad vil kunne stige noe avhengig av hvor mye man avdekker ved ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Drenering til grunn. Boligen er beliggende fra en 30-40cm over terrenget og er ikke videre utsatt for fuktinnslag annet enn ved bilag som er beliggende nærme bakken samt krypkjeller.

### Anbefalte tiltak

Se krypkjeller for mer.

I forhold bislaget vil man måtte tenke på materialvalg på innv. gulv/vegger ved moderniseringer, noe mindre fukt vil måtte påregnes her da det er noe svikt i gulvet. Se punkt. Øvrig overflater for mer.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

TG2 settes da det registreres stedvis sprekkdannelse i grunnmur.

### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpushing.

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

---



## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loftsetasjene fremstår som normale i forhold alder men det er registrert noen eldre råteskader på mindre deler av bordtaket kott mot vest. Videre er det ved fuktsøking registrert ett mindre forhøyet fuktnivå på undertaket, vil og kunne stamme fra kondens fra oppvarmet rom. Det er og noen spor av fukt i gesimser b.l.a. fra utsiden, må sjekkes ytterligere. Deler av taket har anlagt forhudningspapp, dette vil kunne medføre til noe fuktighet i konstruksjon.

Det er spor av murr/borrebille som normalt samt lite lufting som normalt ut ifra alder.

Noe fukt rundt pipe bryggghus blir registrert samt helning på taket over bislag kan og vurderes til for lite ved bruk teglstein b.l.a.

### Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand og utbedringer vil kunne måtte påregnes.

Ved moderniseringer og isolering må det påregnes bedre lufting.

Se punkt bryggghus for dets vurdering.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen som normalt. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

---

## Taktekking

### Oppsummering

Takstein på boligen er funnet i bra visuell stand, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

### Anbefalte tiltak

En ytterligere gjennomgang av tekkingen bør påregnes og kostnader vil kunne påkomme ved avvik som blir funnet.

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

---

## Kjøkken: 1 etasje

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med slett innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.

Opplegg for komfyr og kjøleskap.

Flislagt bak komfyr.

Kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje på innredningen. Kjøkkenet fungerer til bruken men en modernisering vil kunne være å foretrekke ut ifra slitasjen og alder.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken kranen må strammes. Noe overflatebehandlinger vil måtte påregnes ved videre bruk.

Innredning og kjøkkenet kan anbefales oppgradert ut ifra alder, vurder ditt behov.

---

## Kjøkken: 2 etasje

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med profilert innredning og heltre benkeplate med nedfelt vask.

Opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje på innredningen. Deler av innredning er og plassert direkte på gulvet og erdører er vanskelig å åpne b.l.a. Kjøkkenet fungerer til bruken men en modernisering vil kunne være å foretrekke ut ifra slitasjen og alder.

---

## Anbefalte tiltak overflater og innredning

Noe overflatebehandlinger vil måtte påregnes ved videre bruk.  
Innredning og kjøkkenet kan anbefales oppgradert ut ifra alder, vurder ditt behov.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

TG2 gis avløpet til begge kjøkken som er ført ut av yttervegg samt avløpsanlegget er av eldre dato hovedsakelig, 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.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.  
Avløp kjøkken bør undersøkes om det er ført til lukket anlegg og utbedres dersom ført til terreng. Rørene vil også kunne være utsatt for frost og må flyttes innvendig ved oppgradering. Rørene må holdes under oppsyn inntil oppgradering, da det er ikke opplyst om feil på anlegget i egenerklæringsskjema.  
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.  
Videre er deler av rør ikke isolert og vil kunne være utsatte for frost/kondens.  
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.  
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.  
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

---

## 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 eiltisyn) 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. Ei-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 da boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.  
Kostnader vil kunne påløpe og ved modernisering må dette forventes.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

### 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.

---

## Varmtvannsbereder: Kjøkken 1 etasje

### Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er og ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Varmtvannsbereder: Bad 2 etasje

### Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er og ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Varmtvannsbereder: Innredet kontor bryggerhus

### Oppsummering

TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er og ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Bo deg inn og vurder behovet for bedre ventilering med klaffventiler på yttervegger.

---

## Øvrig: Verkstedrom

### Oppsummering

Gulvet har type tilfarer gulv av eldre dato, det er registrert spor av murr/borrebille som normalt. Øvrige overflater har normal slitasje.

### Anbefalte tiltak

Modernisering og utbedring bør sees i sammenheng, med rest av boligen.

---



## Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ingen tegninger på boligen med dets bygninger. Ut ifra deler på boligen og bryggerhuset er dette normalt men det er blitt foretatt endringer på boligen i senere tid som skulle vært omsøkt. Dette gjelder takoverbygg bislag med dets vegger. Anlagt vaskerom, entre ned fra 2 etasjen vil og kunne tenkes av noe nyere dato enn opprinnelig byggeår. Det er og blitt satt inn noen vinduer/dører i ettertid slik jeg tolker det.

Innvendig er det og gjort noen endringer med etablering av vegger og fjerning av vegger. Videre er det og etablert trapp opp til loftet fra 2 etasjen.

Loftet er blitt innredet etter byggeår og deler av rom vil i utg. ikke bli godkjent til varig opphold ved søknad. Gjelder soverom med alkove mot øst grunnet lav takhøyde. Bryggerhusets innredet rom vil heller ikke kunne bli godkjent ut ifra takhøyden m.m.

Boligen er registrert som enebolig, men er delvis innredet som enebolig med hybel.

Jeg vil anbefale å foreta en søknadsprosess til kommunen for å få eiendommen slik den foreligger idag godkjent om mulig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Jeg vil anbefale å foreta en søknadsprosess til kommunen for å få eiendommen slik den foreligger idag godkjent om mulig.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom med alkove mot øst har for lav takhøyde til å bli godkjent til varig opphold. Bryggerhusets innredet rom vil heller ikke kunne bli godkjent ut ifra takhøyden m.m.

Rømning loft vil og måtte gjennomgås ved godkjenning loft da eldre trapp er for smal samt det mangler fastmontert brannstige. Vinduene kan vurdere til godkjente grunnet bredde og høyde.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Full gjennomgang av opplegget må påregnes.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.8.2024

Rapportdato  
23.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Edvin Frøyland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det vil være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kristian Torland  
Firma: Lindesnes Takst AS  
Adresse: Doneheia 104, 4516 Mandal

Telefon: +4799276076  
Epost: kristian@lindesnestakst.no



#### 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, men avvik vil kunne forekomme. Bryggerhusets 2 etasje med loft/tekking og bislaget er kun enkelt vurdert og avvik tilstander vil kunne forekomme utover hva som fremkommer i rapport. 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. Takstmannen driver og byggefirma og firmaet har i 2024 utført noen mindre arbeider på boligen.

### Informasjon om boligen

Adresse: Nordgata 8, 4517 Mandal

Kommunenr: 4205      Gårdsnr: 160      Bruksnr: 820      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1811 - Eldre bolig med grunnmur av eldre murte steinmurer, stedvis er disse pusset/slemmet. Deler har og eldre betong samt leca blokker. Boligen er videre oppført i trekonstruksjon av stokkebygde vegger for det meste grunnet alder, mindre deler av påbygg vil ha stenderverk av trekonstruksjon. Fasader er hovedsakelig kledd med liggende kledning samt stedvis noe stående. Taket er utført som saltak av bukker og åser med tegltakstein som taktekking. Isoleringen er av eldre dato og flere plasser lite isolert som normalt, boligen vil ikke kunne karakteriseres som en moderne bolig herav. Innvendige overflater består for det meste av gulvbord og belegg på gulver. Vegger hovedsakelig panelte/panelplater, malte/tapetserte flater samt synlige stokker, takene er utført med panel/gulvbord og takess for det meste. Takhøyden varierer grunnet skjevheter, er i 1 etasje fra ca. 2,25m til 2.4m. 2 etasjen fra ca. 2,29m til 2,49m. Loftsetasjen fra ca. 1.90m til 2.24m, deler her har og skråtak.

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Sjarmerende og romslig enebolig med bryggerhus beliggende i den eldre trehusbebyggelsen i Nordgata. Tomten er romslig for området og er opparbeidet plen og terrasser. Området tilbyr nærhet til alt av byens fasiliteter.

Boligen og bryggerhuset er opprinnelig fra 1811 og ble oppført etter bybrannen i Mandal. Bygningen er av de eldre i område og boligen bærer preg av dets sjarmerende eldre sørlandsstil samt byggemåte, og dette gjenspeiles i skjeve gulv, vegger og tak b.l.a.

Overflatene bærer preg av en del slitasje og elde og det må påregnes en del arbeid om man ønsker å heve standarden. Det har i perioden rundt 1970-90 tallet blitt utført noe arbeider på boligen ellers fremstår de fleste overflater av eldre dato.

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 til tiltak utføres. Avvikene er enkelt beskrevet nedenfor og blir ytterligere kommentert i rapport:

#### TG3:

- Kryp Kjeller, støttemur, trapper har avvik.
- Vinduer/dører og yttervegger.
- Renner/nedløp samt manglende snøfangere.
- Etasjeskillet har avvik, det måles rundt 30cm skjevhet stedvis.
- Begge kjøkken med avvik vifte. Kjøkkene har for øvrig en del slitasje.
- Vaskerom og to bad bør påregnes renoveret.
- Ildsted og innvendige trapper med avvik etter alder og krav.
- Bryggerhuset har avvik.
- Overflater må påregnes renboert/modernisert flere plasser.

#### TG2:

- Drenering og grunnmur med normale avvik ut ifra alder.
- Taktekking med dets konstruksjon og loft konstruksjon med noen avvik etter alder bl.a.
- VVS og EL-anlegg samt varmepumpe av eldre dato.
- 3 stk. vvs beredere grunnet alder og krav.
- Ventilasjon og verkstedrom med avvik etter alder/krav.

Øvrige viktige opplysninger for deg som kjøper kan være:

- Sjarmerende enebolig med bryggerhus i attraktivt strøk med stort potensiale.
- Romslig tomt og bolig.
- Oppvarming med vedovn, varmekabler samt varmepumpe.
- Boligen med dets bryggerhus er beliggende i bevaringsområde og er SEFRAK registrert. Ved moderniseringer av utvendige overflater vil det foreligge føringer på materiell. Ved moderniseringer anbefales det å søke om støtte fra Mandalsfondet eller lignende.

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

Lykke til på visning!

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1994	Taktekking lagt ny boligdel 1994. Skiftet sikringsskap, oppgradering el. kretser. 1999	Nei
-	Satt inn varmepumpe i 2006. Service utført i 2022. VK i gang 1.etg, ny komfyrkontakt	
2024	kjøkken i 2.etg 2009. Radonmåling foretatt 2014. Godkjent av NRRG AS, 27 Bq/m3 Lekkasje rundt dusj, fikset med nye fliser. 2021. Lekkasje rundt pipe utbedret i 2019. Anla tak mellom bryggghus og bolig. Anla to nye glass i eldre takvindu 2024. Lekkasje ved enden av taket mellom bryggerhus og bolig, nedløp ført vekk i 2024. Skiftet kledning en vegg mot vaskerommet hvor vindu plassert. 2024. Eier opplyser, kan fremlegge faktura på deler av arbeider gjort.	

## 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 byggt teknisk 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.

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	121	104	17	0	91
2. etasje	147	112	35	0	0
Loftsetasje	56	56	0	0	0
Bort stuingsloft og Hems	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>324</b>	<b>272</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>91</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	88	56	32
Bort stuingsloft og Hems	17	0	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>56</b>	<b>49</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	74	30	Entre, soverom, peisestue, spisestue, kjøkken, bislag.	Bryggerom, innredet kontor, innredet bad. Verksted rom BRA-e.
2. etasje	147	112	35	Trappegang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken og entre.	Bryggerhus BRA-e.
Loftsetasje	56	42	14	Loftstue, trappegang, soverom.	Innredet soverom med alkove.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>307</b>	<b>228</b>	<b>79</b>		

## Kommentar til arealberegning

Trappehullene er medregnet arealet.

Arealavvik må påregnes grunnet boligens skråvegger samt ved innredning av rom.

Matboder ved kjøkken 1 etasje er beregnet som P-rom, utgjør 2m<sup>2</sup>.

Bryggerhusets 1 etasje er medtatt boligens areal da det er full gjennomgang/tett tak/vegger. Bryggerhuset utgjør ca. 30,5m<sup>2</sup> / bislaget ca. 7,5m<sup>2</sup> av boligens areal 1 etasje. Verkstedrommet er medregnet som BRA-e 1 etasjen.

Entre 2 etasjen er beliggende på halvplanet utgjør ca. 6,6m<sup>2</sup> av boligens 2 etasje areal. Bryggerhusets 2 etasje er medregnet som BRA-e 2 etasje.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) Arealet vil ha avvik. Boden på loft er ikke målbart. Hems utgjør 6,6m<sup>2</sup>, bort stuingsloft 10m<sup>2</sup> av GUA, bort stuingsloft og Hems.

Rommene er definert etter bruk og skjønn, avvik vil forekomme. Takhøyden på badet i bryggerhuset er under 2m, og rommet vil ikke kunne godkjennes til varig opphold. Soverommet på loft mot øst har og under 2m og vil ikke kunne godkjennes til varig opphold om det er foretatt endringer i ettertid av byggeår.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme, terrasse/platting er kun enkelt oppmålt.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Eldre bolig med grunnmur av eldre murte steinmurer, stedvis er disse pusset/slemmet. Mindre deler har og eldre betong samt leca blokker. Bryggerhuset har støpt dekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Mindre arbeider gjort opp igjennom tiden med slemming/pussing, videre er det ført opp noen bygg som vaskerommet med betong/leca blokker b.l.a.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Drenering til grunn. Boligen er beliggende fra en 30–40cm over terrenget og er ikke videre utsatt for fuktinnslag annet enn ved bilag som er beliggende nærme bakken samt krypkjeller.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Se krypkjeller for mer. I forhold bislaget vil man måtte tenke på materialvalg på innv. gulv/vegger ved moderniseringer, noe mindre fukt vil måtte påregnes her da det er noe svikt i gulvet. Se punkt. Øvrig overflater for mer.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Eldre bolig med grunnmur av eldre murte steinmurer, stedvis er disse pusset/slemmet. Mindre deler har og eldre betong samt leca blokker. Byggegrunn er ut ifra område fjell og løsmasser. Bryggerhuset har støpt dekke.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Byggegrunn av fjell



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

## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Kryp kjeller under deler av boligen. Adkomst ved luke fra baksiden.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
<b>Oppsummering av kryp kjeller</b>	<b>TG-3</b>
<p>Kryp kjelleren er i all hovedsak funnet i bra stand ut ifra alder men TG3 er gitt da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det måles ett forhøyet fuktutslag grunnet noe svekket drenering/murer og det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i kryp kjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i kryp kjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.</li> <li>- Det er registrert noe råteskader i stubbegolvets konstruksjon.</li> <li>- Det er stedvis anlagt isolering og asfaltplater anlagt har falt ned flere plasser.</li> <li>- Rør gjennomføringer i stubbegolv må gjennomgås.</li> <li>- Bedre ventilering av kryp kjeller vil kunne være å anbefale.</li> <li>- Spor murr/borrebiller som normalt.</li> </ul>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det må påregnes en gjennomgang av kryp kjellerens stubbegolv/himling og dets konstruksjon. Isolering og asfaltplater/vindtettduk anbefales utbedret hvor lagt samt vindtetting og evt. isolering hvor det mangler grunnet målt forhøyet fukt i rommet. Ved aktivt angrep murr/borrebiller må dette utbedres før tetting av konstruksjon. Rør gjennomføringer må tettes samt bedre ventilering vil kunne bli aktuelt.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i front av tomt oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-3</b>
Støttemuren har noen mindre sprekker men TG3 er gitt da rekkverk anlagt er kun enkelt festet/avstivet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes nytt gjerde ved fjerning av avstivere. Gå da og over muren	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting anlagt i trekonstruksjon av impregnerert materiell. Trappet i både støp og trekonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder men det er blitt modernisert opp igjennom tiden.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
TG3 er gitt trappen til brygghuset som mangler rekkverk på den ene siden.	
TG2 gis øvrig da trappen til brygghuset er og noe skjev samt anlagt smijern er av eldre utførelse og tilfredsstillende ikke dagens krav.	
Øvrig trapper har og manglende personsikring etter dagens krav. Støpte trapper har og stedvis noe sprekker.	
Terrassebordene vil kunne ha mindre skader stedvis men må påregnes vedlikeholdt da de har en del grønske på seg. Terrasse/platting konstruksjonen har og skjevheter.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes en gjennomgang av terrasser/platting og trappene.  
Bedre personsikring på trapper anbefales samt rengjøring av terrassebord.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.6 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Vinduer/dører utført i varierende kvalitet.  
Hovedsakelig med koblede enkle glass, enkle glass, 2lags/isolerglass samt isolert med enkelt koblet.

Innerdører er hovedsakelig 3 og 4 speils dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er blitt skiftet noen vinduer/dører opp igjennom tiden. Alder er ukjent på koblede glass men trolig 90 tallet. Par nyere glass i brygghuset mot øst 2 etasje.  
2 glass skiftet takvinduet 24.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-3**

De koblede vinduer er i all hovedsak funnet i bra stand men TG3 settes da det må gjennomføres en full gjennomgang av vinduer/dører. Det er registrert spor av fukt og råte på isolerglass vinduer samt noen av de koblede vinduer, knekte glass, flass/kondens merker, flere vinduer/dører tar imot karmen, noe utette løsninger rundt vinduer/dører m.m.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En gjennomgang av alle vinduer/dører i form av overflatebehandling, smøring og justeringer må påregnes.

Utskifting av dører og vinduer med råte/skader/slitasje må påregnes.

Det vil måtte forventes skader på reisverk da spesielt rundt vinduer/dører samt bunnstokk.

Kostnad vil kunne komme utover overslaget.

**Utbedringskostnader**

**150 000 - 300 000**

## 6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Hovedsakelig liggende kledning, brygghuset samt noen øvrig deler har stående kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er blitt skiftet noe mindre bord sporadisk opp igjennom årene samt siden mot øst av vaskerommets topp er skiftet i 24.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

#### Oppsummering av yttervegger

**TG-3**

Det må gjennomføres en full gjennomgang av alle yttervegger med dets kledning. TG3 settes da det registreres råteskader flere plasser i kledningen. Videre ut ifra besiktigelsen vil det forekomme skader i reisverket, da hovedsakelig bryggerhusets framside b.l.a. Men det må og påregnes skader på øvrige deler ut ifra løsning ned mot bunnstokk samt råte i kledning og ved/rundt vinduer/dører.

Kledningen vil og trenge vedlikehold i form av overflatebehandling grunnet flass.

Løsning mot øst på loft med vinduet er og utsatt for fuktgjennomtrengning og her bør det påregnes arbeider med å utføre løsning annerledes.

Det mangler og lufting og museband på det meste av kledningen. Hvor etablert lufting i gesims har flueduken skader.

For øvrig er ytterveggene som normalt ut ifra alder skjeve.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes en full gjennomgang av kledning/yttervegger i form av overflatebehandling og utbedringer/utskiftninger.

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

#### Utbedringskostnader

**Over 300 000**

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Konstruksjonen er bygget opp med bukker og åser. Bordtak og sutaksplater som undertekking ut ifra besiktigelse.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja



**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Loftsetasjene fremstår som normale i forhold alder men det er registrert noen eldre råteskader på mindre deler av bordtaket kott mot vest. Videre er det ved fuktsøking registrert ett mindre forhøyet fuktnivå på undertaket, vil og kunne stamme fra kondens fra oppvarmet rom. Det er og noen spor av fukt i gesimser b.l.a. fra utsiden, må sjekkes ytterligere. Deler av taket har anlagt forhudningspapp, dette vil kunne medføre til noe fuktighet i konstruksjon.

Det er spor av murr/borrebiller som normalt samt lite lufting som normalt ut ifra alder.

Noe fukt rundt pipe brygghus blir registrert samt helning på taket over bislag kan og vurderes til for lite ved bruk teglstein b.l.a.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand og utbedringer vil kunne måtte påregnes.

Ved moderniseringer og isolering må det påregnes bedre lufting.

Se punkt brygghus for dets vurdering.

**6.9 Renner og nedløp**

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder må mye av nedløpsrør/renner, deler vil tenkes fra 1994 ved omlegging tekking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-3**

Renner/nedløp med rust merker, løsnet emalje, skjevhet m.m.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ta en runde å gå over renner/nedløp med dets fester, kroker og beslag.

Utbedringer for god levetid vil måtte påregnes.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.10 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak av bukker og åser. Det er anlagt bordtak med sutaksplater på topp som undertekking.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

TG2 gis grunnet synlig svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Videre manglende lufting av konstruksjonen som normalt. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

**6.11 Taktekking**

Type tekking	Tegltakstein
Tegltakstien. Eier opplyser om ny tekking i 1994 på alle bygninger.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Mindre tetting rundt pipe i 2019.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning 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**

Takstein på boligen er funnet i bra visuell stand, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En ytterligere gjennomgang av tekkingen bør påregnes og kostnader vil kunne påkomme ved avvik som blir funnet.

Taktekkingen vil måtte påregnes ny på sikt. Når dette er vil være aktuelt er vanskelig å bedømme. Hold taket med dets loft/ 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**

Det er anlagt deler med snøfangere på taket men TG3 er gitt da det mangler over oppholdsareal/gangbaner.  
Stigetrinn feier er lagt på pipen som er i bruk. Ved igangsetting den andre pipen må dette påregnes her og.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etter krav anbefales etablert for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Gulvene har større skjevheter og det måles opp mot 30cm skjevhet. Videre er det registrert en del knirk samt løsnet gulvbord stedvis. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus.  
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.  
Bislagets gulv har og svikt i seg og er enkelt oppført.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Man må vurdere selv om oppretting av gulv vil være hensiktsmessig. Boligen er over 200 år gammel og holder en sjarmerende stil med dets skjeve gulv/tak.  
Det blir ikke satt utbedringskostnader herav.  
Se for øvrig punkt: Øvrige overflater.

**Utbedringskostnader****Ingen umiddelbar kostnad**

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl

2 teglepipen i boligen samt en i bryggerhuset.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Peis

Vedovn i stuen 2 etasje.  
Peis i peisestue 1 etasjen.  
Det. er og 3 gruer tilknyttet pipene.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
<p>TG3 settes da det foreligger fyringsforbud på pipen ved kjøkken/peisestue.  Videre er det påvist fukt rundt pipen i bryggerhuset.  Anlagte gruer i boliger vil ikke kunne brukes før kontroll av brannvesen.  Vedovnen i 2 etasje har sprekker i ildstein samt vedovnen er plassert noe skjevt på platen i bunn.  Flislagte deler med gruen har og sprekker i flis b.l.a.  Det er og flere sprekker i overflatene på de forskjellige pipene.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det må foretaes en kontroll av stedlig brannvesen, tiltak vil bli nødvendig før bruk.  Pipen til bryggerhuset må kontrolleres vedrørende tækking rundt og nytt beslag bør påregnes.  Nye ildsteiner må påregnes på vedovnen som er i bruk, ovnen bør og plasseres i senter av platen.  Kostnad er gitt kontroll og diverse utbedringer. Pålegg om stålør eller lignende vil kunne bli aktuelt, ut ifra hva man velger vil kostnader kunne stige over overslaget.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.15 Kjøkken: 1 etasje

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kjøkken med slett innredning og laminert benkeplate med nedfelt vask.  Opplegg for komfyr og kjøleskap.  Flislagt bak komfyr.</p> <p>Kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje på innredningen. Kjøkkenet fungerer til bruken men en modernisering vil kunne være å foretrekke ut ifra slitasjen og alder.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
<p>Kjøkken kranen må strammes. Noe overflatebehandlinger vil måtte påregnes ved videre bruk.  Innredning og kjøkkenet kan anbefales oppgradert ut ifra alder, vurder ditt behov.</p>	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja



<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-3</b>
Mekanisk vifte etablert over komfyren men slangen er ikke ført ut av yttervegg.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Ventileringslange må monteres på viften og føres ut av yttervegg.	
<b>Utbedringskostnader avtrekk</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.16 Kjøkken: 2 etasje

### Overflater og innredning

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

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkken med profilert innredning og heltre benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.	
Kjøkkenet er av eldre dato og har en del slitasje på innredningen. Deler av innredning er og plassert direkte på gulvet og erdører er vanskelig å åpne b.l.a. Kjøkkenet fungerer til bruken men en modernisering vil kunne være å foretrekke ut ifra slitasjen og alder.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Noe overflatebehandlinger vil måtte påregnes ved videre bruk. Innredning og kjøkkenet kan anbefales oppgradert ut ifra alder, vurder ditt behov.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-3</b>
Mekanisk vifte etablert over komfyren men knappen til viftens styring mangler.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Knapp eller ny vifte må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader avtrekk</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det foreligger ingen tegninger på boligen med dets bygninger. Ut ifra deler på boligen og bryggerhuset er dette normalt men det er blitt foretatt endringer på boligen i senere tid som skulle vært omsøkt. Dette gjelder takoverbygg bislag med dets vegger. Anlagt vaskerom, entre ned fra 2 etasjen vil og kunne tenkes av noe nyere dato enn opprinnelig byggeår. Det er og blitt satt inn noen vinduer/dører i ettertid slik jeg tolker det.</p> <p>Innvendig er det og gjort noen endringer med etablering av vegger og fjerning av vegger. Videre er det og etablert trapp opp til loftet fra 2 etasjen.</p> <p>Loftet er blitt innredet etter byggeår og deler av rom vil i utg. ikke bli godkjent til varig opphold ved søknad. Gjelder soverom med alkove mot øst grunnet lav takhøyde. Bryggerhusets innredet rom vil heller ikke kunne bli godkjent ut ifra takhøyden m.m.</p> <p>Boligen er registrert som enebolig, men er delvis innredet som enebolig med hybel.</p> <p>Jeg vil anbefale å foreta en søknadsprosess til kommunen for å få eiendommen slik den foreligger idag godkjent om mulig.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
<p>Som normalt for området er det mot naboer ikke videre brannsikret.</p>	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.</p> <p>Jeg vil anbefale å foreta en søknadsprosess til kommunen for å få eiendommen slik den foreligger idag godkjent om mulig.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Soverom med alkove mot øst har for lav takhøyde til å bli godkjent til varig opphold. Bryggerhusets innredet rom vil heller ikke kunne bli godkjent ut ifra takhøyden m.m.</p> <p>Rømning loft vil og måtte gjennomgås ved godkjenning loft da eldre trapp er for smal samt det mangler fastmontert brannstige. Vinduene kan vurdere til godkjente grunnet bredde og høyde.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
<p>Full gjennomgang av opplegget må påregnes.</p>	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
<p>Innvendig trapp i del mot øst er en lukket byggeår.</p> <p>Innvendig trapp fra loft til 2 etasjen er en åpen tretrapp fra ca. 1999.</p> <p>Entre 2 etasjen er en lukket trapp av ukjent alder.</p> <p>Bislagets trapp er utført i støp av eldre dato.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

**Oppsummering av trapp****TG-3**

TG3 settes trappene da eldre trapp mot øst fra byggeåret mangler rekkverk i loftsetasjen samt nederste trinn mot 2 etasjen er defekt. Denne trappen har for øvrig mangelfull håndløper, lavt rekkverk, er noe bratt og har for stor åpning spiler utover TG3 avvikene. Nyere trapp fra 2 etasjen til loft mangler og rekkverk TG3. Håndløper på trappen mangler og. Trapp bislag mangler rekkverk og håndløper TG3. Trappe entre 2 etasje mangler håndløper begge sider TG2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Bedre personsikkerhet på trappene må påregnes.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Hovedsakelig plast rør men mindre deler med keramikk/støpejern vil også tenkes ut ifra alder.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent alder men det meste av nylig opplegger av plast, mindre deler keramikk/støpejern vil kunne tenkes.

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 gis avløpet til begge kjøkken som er ført ut av yttervegg samt avløpsanlegget er av eldre dato hovedsakelig, 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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Avløp kjøkken bør undersøkes om det er ført til lukket anlegg og utbedres dersom ført til terreng. Rørene vil også kunne være utsatt for frost og må flyttes innvendig ved oppgradering. Rørene må holdes under oppsyn inntil oppgradering, da det er ikke opplyst om feil på anlegget i egenerklæringskjema.

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

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent eldre alder men moderniseringer er foretatt som normalt opp igjennom.	
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?	Ja
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
TG2 er gitt etter krav da vannrør av kobber er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Videre er deler av rør ikke isolert og vil kunne være utsatte for frost/kondens. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet sikringsskap, oppgradering el. kretser. 1999. VK i gang 1.etg, ny komfyrkontakt kjøkken i 2.etg 2009.	
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?	Nei
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 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 da boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnader vil kunne påløpe og ved modernisering må dette forventes.

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2006 Varmepumpe installert.	
Når var siste service på anlegget?	
2022	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

#### 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: Kjøkken 1 etasje

Plassering bereder	
Skap innredning	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
40 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er og ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

## 6.24 Varmtvannsbereder: Bad 2 etasje

Plassering bereder	
Skap innredning	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1976	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er og ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

## 6.25 Varmtvannsbereder: Innredet kontor bryggerhus

Plassering bereder	
Kontor	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvansbereder</b>	<b>TG-2</b>
TG2 er gitt etter krav da berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er og ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

## 6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilering med åpning av vinduer samt lite isolering.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bo deg inn og vurder behovet for bedre ventilering med klaffventiler på yttervegger.	

## 6.27 Våtrom: Bad 2 etasjen

<b>Det er behov for totalreovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
<p>Badet har gjennomgått noe arbeider i 2021 på gulvet men ut ifra avvik registrert og for å tåle dagens bruk må badet totalrenoveres. Dette da det er påvist svelling i baderomsplater dusj samt manglende sokkellist med fare for fukt til tilstøtende rom. Ved videre bruk må det installeres dusjkabinett for å spare overflater fra fritt vann, badet vil da fungere fint fremover da fliser har synlig tettesjikt samt det er anlagt fall ned mot sluk, og dette arbeidet er av nyere dato.</p> <p>Av øvrige avvik registrert, nevnes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fallet er noe lite fra vaskeromsdør ned mot sluk.</li> <li>- Sprekker og missfaring i fuger.</li> <li>- Bunnlist dusj tøs.</li> <li>- Hulltaking ikke foretatt grunnet stokkebygde vegger, men det måles noe forhøyet verdier mot vegg.</li> <li>- Overflater mangler slutføringer.</li> <li>- Panel og vindu i våtsonen.</li> <li>- Rør gjennomføringer vegg ikke tilfredstillende tettet.</li> </ul>	

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.  
Ved videre bruk må dusjkabinett installeres for å spare overflater fra fritt vann.  
Kostnad gitt renovering av rommet.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.28 Våtrom: Vaskerom

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

Vaskerommets overflater har oppnådd en betraktelig alder og det er registrert avvik med manglende ventilering, alder tettesjikt, noe målt fukt m.m.  
For å tåle dagens bruk må rommet påregnes total renoveret.

Rommet har belegg på gulver, baderomsplater vegger.  
Innredet med opplegg for vaskemaskin.

#### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, stedvise fuktskader må påregnes i bakenforliggende konstruksjon.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.29 Våtrom: Innredet bad bryggerhus

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

Badets overflater har oppnådd en betraktelig alder og for å tåle dagens bruk må rommet påregnes total renoveret.

Rommet har belegg på gulver, baderomsplater vegger.  
Innredet med toalett, dusj, vask med innredning, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte montert, ingen tilluft.  
Det ble utført fuktmåling med pigger fra tilstøtende rom uten videre forhøyet fukt registrert.



#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk, stedvise fuktskader må påregnes i bakenforliggende konstruksjon.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

### 6.30 Øvrig: Øvrig overflater

#### Beskrivelse

Øvrige overflater kommenteres her.

#### Oppsummering av øvrig

TG-3

Overflater bærer en del preg av slitasje, stedvis noe lukt og oppgraderinger/moderniseringer må påregnes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må påregnes modernisert/renovert grunnet slitasje m.m.

Til informasjon ble det også registrert avføring i skrog tilhørende vask på kjøkken i andre etasje. Bør sjekkes og evt utbedres. Eier opplyser om at han ikke har hatt problemer med skadedyr i egenerklæring.

#### Utbedringskostnader

Over 300 000

### 6.31 Øvrig: Bryggerhus

#### Beskrivelse

Deler av bryggerhuset kommenteres her

#### Oppsummering av øvrig

TG-3

Bryggerhuset vil trenge større vedlikeholds arbeider da det er påvist større råte i konstruksjon m.m. Taktekingen må og kontrolleres da den ikke var videre tilgjengelig på befaring. Dette og på grunnlag av spor fukt rundt pipen samt målt noe fukt i bjelkelaget opp mot taket.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes større arbeider på bryggerhuset ettersom det er påvist fukt og råteskader. Kosntad vil kunne stige noe avhengig av hvor mye man avdekker ved ytterligere undersøkelser.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

### 6.32 Øvrig: Verkstedrom

Beskrivelse	
Verksted rommet er i all hovedsak funnet i bra stand på overflater med normal slitasje.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet har type tilfarer gulv av eldre dato, det er registrert spor av morr/borrebille som normalt. Øvrige overflater har normal slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Modernisering og utbedring bør sees i sammenheng, med rest av boligen.	

### 6.33 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

# Egenerklæring

Nordgata 8, 4517 MANDAL

19 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordgata 8	Nordgata 8	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

1998

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eid og bodd selv hele tiden, 2,etg vært utleid i perioder

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Frøyland, Edvin

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje rundt sluk i dusj. Ble rettet i 2021. Nye fliser lagt.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2021

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se punkt over

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MW Bygg og Turistservice /Michael Vendhut

#### 2.1.6 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Litt lekk i takstein i taket over tilbygg mellom hovedhus og bryggerhus

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2024



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet kledning på et lite tilbygg. Ca 8 m<sup>2</sup>

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Leif Torland AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tette tak rundt pipe

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skuland Tre og Jerntjeneste

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja     Nei

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**





Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

1999

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet sikringsskap, oppgradering el.kretser

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ABB Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2009

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

VK i gang 1.etg, ny komfyrkontakt kjøkken i 2.etg

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

YIT AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er setninger og skjevheter, men skader er ikke registrert

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2014 og godkjent av NRRG AS 27 Bq/m<sup>3</sup>

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er laget et rom i 1.etg i Bryggerhus, tenkt som soverom i tilknytning til bad i bryggerhus

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93963252

# Egenerklærings skjema

Name: Frøyland, Edvin      Date: 2024-08-19

Identification  
 Frøyland, Edvin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Frøyland, Edvin

19/08-2024  
18:40:58

BANKID





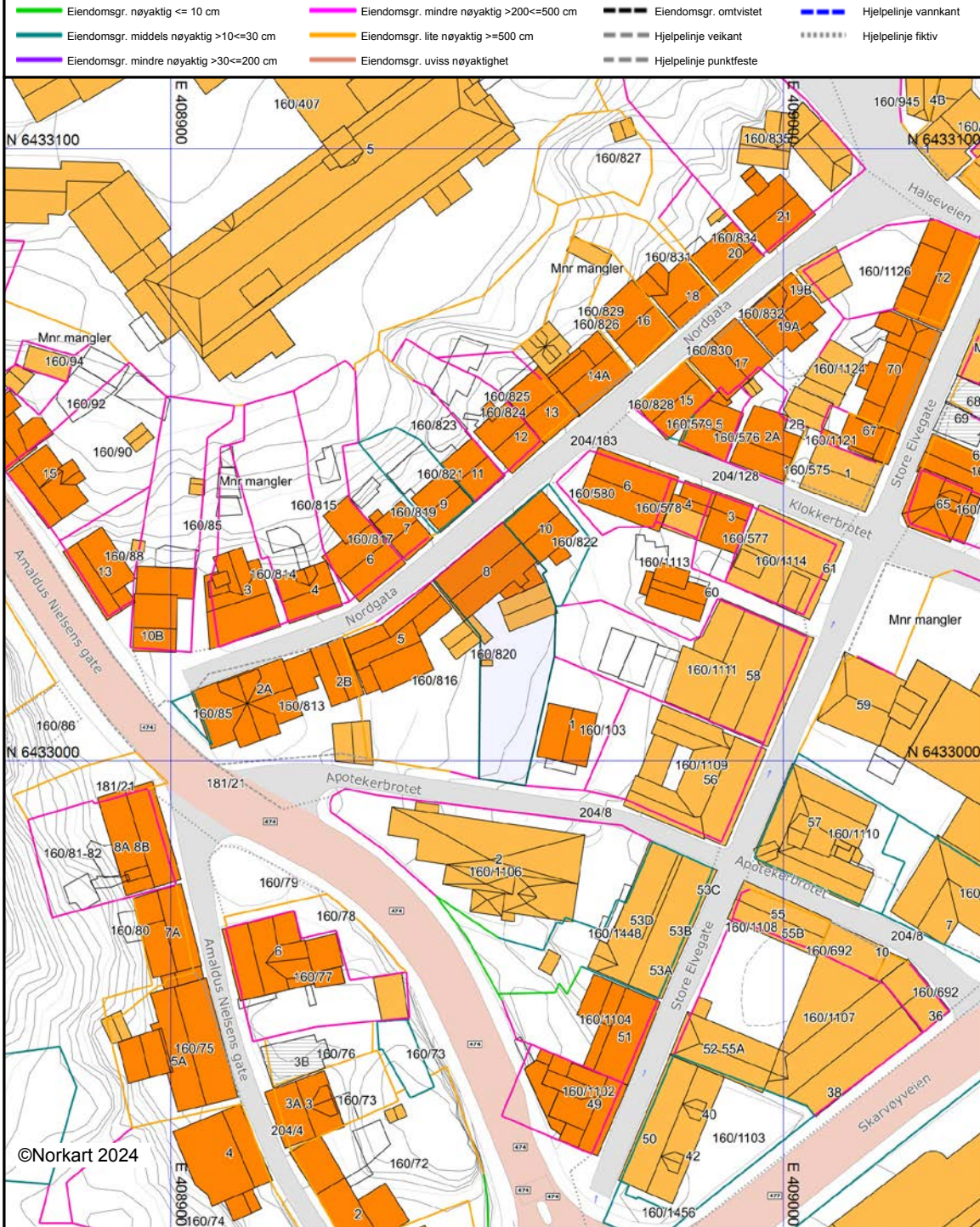
Lindesnes kommune

# Grunnkart

Eiendom: 160/820  
Adresse: Nordgata 8  
Dato: 13.08.2024  
Målestokk: 1:1000



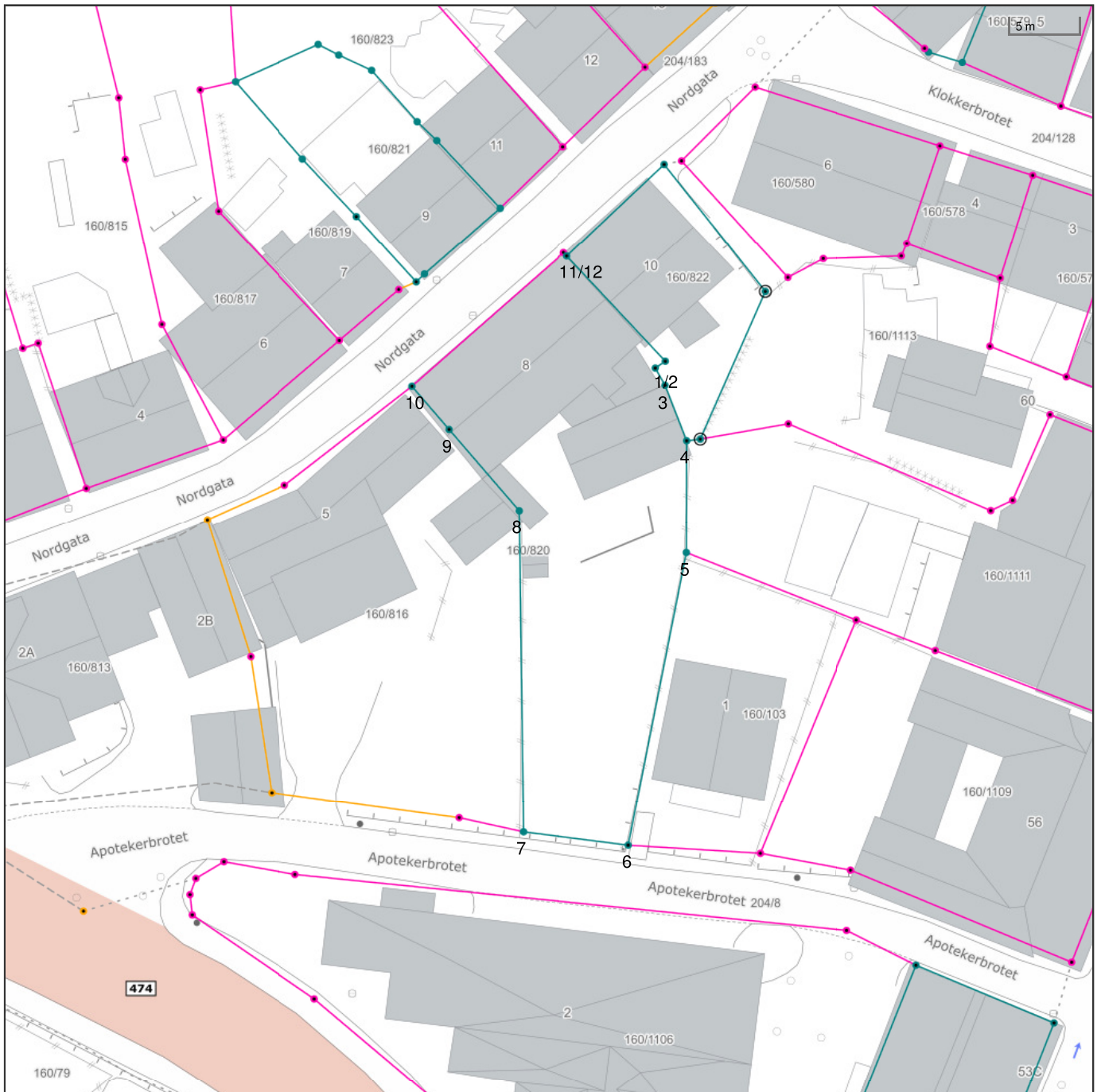
UTM-32



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 - 160/820//



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 - hjelpепunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	480,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6433017,52	<b>Øst</b> 408952,917

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6433031,02	408961,44	25 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,46	
2	6433030,54	408960,7	25 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,88	
3	6433029,28	408961,38	25 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,43	
4	6433025,23	408962,86	25 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,31	
5	6433017,1	408962,652	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,13	
6	6432995,986	408957,942	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	21,63	
7	6432997,127	408950,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	7,71	
8	6433020,445	408950,542	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	23,32	
9	6433026,44660867	408945,595884962	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,78	
10	6433029,628	408942,974	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,12	
11	6433039,054	408954,222	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,68	
12	6433038,8	408954,45	25 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,34	



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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORDGATEN 8	Beregnet areal	480.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	01.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst    Del i samla fast eiendom    Grunnforensning    Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående    Under sammenslåing    Kulturminne  
 Seksjonert    Klage er anmerket    Ikke fullført oppmålingsforr.   Frist fullføring:   
 Har fester    Jordskifte er krevd    Mangel ved matrikkelføringskrav   Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	160/820
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.10.2012 24.10.2012			204/183 (891,3) 1002-Mnrmangler, 1002-160/833, 160/85, 160/580, 160/813, 160/814, 160/815, 160/816, 160/817, 160/819, 160/820, 160/821, 160/822, 160/823, 160/824, 160/825, 160/826, 160/828, 160/829, 160/830, 160/831, 160/832, 160/834, 160/835, 160/1113, 160/1126, 160/1417, 181/21
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.10.2012 18.10.2012			204/8 (658,8) 1002-Mnrmangler, 160/103, 160/692, 160/813, 160/816, 160/820, 160/1106, 160/1108, 160/1109, 160/1110, 160/1426, 160/1448, 181/21
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	08.04.2010 18.05.2010			1002-Mnrmangler, 160/820
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	08.04.2010 18.05.2010			1002-Mnrmangler, 160/103, 160/820, 160/1109, 160/1111
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	08.04.2010 18.05.2010			1002-Mnrmangler, 160/103, 160/816, 160/820, 160/822, 160/1111, 160/1113
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				160/820

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6433017.52	408952.92		Ja	480.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRØYLAND EDVIN F291150*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NORDGATA 8 4517 4517 MANDAL	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse: Nordgata 8**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4517 MANDAL	Kirkesogn	05150202 Mandal
Grunnkrets	105 Øvrebyen	Tettsted	4011 Mandal
Valgkrets	1 Mandal sentrum		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	168588151		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	168588178		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 168588151: Enebolig (111), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordgata 8	H0101	160/820	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

**2: Bygning 168588178: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	160/820	-	-	-	-	-



Innsendes av huseieren.

## Søknad om vann- og kloakkinnlegg i Mandal.

Undertegnede eier av matr. nr. 8 Tid. Nordgata

søker herved tillatelse til for egen regning å la:

- legge - omlegge vanninnlegg fra kommunens vannverk,
- legge - omlegge uttrekkskloakk til kommunens hovedkloakk,
- legge - omlegge separat uttrekkskloakk til kommunens separatkloakk, utføre sanitæranlegg uten avløp til offentlig kloakk,
- foreta utvidelser - endringer - av bestående anlegg for min ovenfor nevnte eiendom.

Vannet skal være til husbruk - teknisk bruk

Arbeidet skal utføres av aut. rørleggermester Sabsem - Tofkens.

Meldinger med tegninger m.v. med alle nødvendige opplysninger innsendes av den utførende rørleggermester.

### Erklæring.

undertegnede som eier av matr. nr. 8 Tid Nordgata

erklærer likeoverfor Mandal kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjelder for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført med dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjon og Mandal ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Mandal, den 5-10-76.

For Holte Olsen.

Deivig Sabsem.

Eierens egenhendige underskrift.

Innsendes av huseieren.

### Gravingsmelding.

Graving skal utføres i Nordgata  
utenfor matr. nr. 8.  
Grunnen eies av Kommunen  
Der skal graves for: Spurvasky,  
Arbeidet skal påbegynnes 5-10. 76 og slutte 5-10-78.

og utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser kap. XII, § 66 og eventuelle anvisninger fra offentlige etater.

Gatereparasjonen etter graving bes utført for melderens regning.

Elektrisitetsverket mottatt varsel den

Telefonselskapet » » »

Telegrafverket » » »

Politiet » » »

*Ok.*

Hurdal den 5-10 1978.

For Olog Høiby  
Ørlog Salmer





MANDAL KOMMUNE  
Teknisk forvaltning

Edvin Frøyland  
Nordgata 8

4517 MANDAL

DERES REF:	VAR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2008/3010 - 10	Edvard Vigebo, 38 27 34 23	160/0820/L42	16.03.2012

**GODKJENT - OPPARBEIDELSE AV PARKERINGSPLASSER OG OPPFØRING AV  
CARPORT - 160/820 NORDGATA 8 OG 160/103 APOTEKERBROTET 1 -  
TILTAKSHAVER: EDVIN FRØYLAND OG GEIR RUNE KVERNMO**

Det vises til søknad om dispensasjon for riving av mur mot gate, opparbeidelse av parkeringsplasser, nye murer og carport - opprinnelig søknad mottatt 25.05.2010, revidert søknad mottatt 01.03.2011, samt uttalelse mottatt 12.10.2011.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 a godkjennes søknaden med bakgrunn i tegninger og situasjonsplan mottatt 01.03.2011.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan og bygningsloven. Det gjøres spesielt oppmerksom på at reguleringsplanens bevaringsbestemmelser som stiller spesielle krav til materialbruk og utførelse. For ytterligere opplysninger vises til reguleringsbestemmelsene, samt kommunens veileder for arbeid i bevaringsområdene.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 15.7 for å kunne gjøre endringer på utvendige konstruksjoner/murer.

Det foreligger samtykke fra eier av gnr. 160 bnr. 816 for plassering av carport inntil felles grense. Iht. til Mandal kommunes retningslinje skal det tinglyses rettighet til å benytte naboeiendommen i forbindelse med oppføring av bygningen og ved senere vedlikehold av denne. Dette må gjøres før tiltaket igangsettes.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

---

Teknisk forvaltning behandler denne sak etter myndighet tildelt i bystyrevedtak, med virkning fra 01.01.03 i sak 068/02.

**Bortfall av tillatelse**

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort.



**Søknaden:**

Søknad datert 21.05.2010 fra Edvin Frøyland om dispensasjon for riving av mur mot gate, samt opparbeidelse av parkeringsplasser og carport.

Det vises til at muren ikke har noen spesiell bevaringsverdi. På eiendommene er det i dag ingen biloppstillingsplasser. Tiltaket vil være avhjelpende på parkeringssituasjonen i Øvrebyen. Planene er utarbeidet av Arkitektkontoret Gjertrud Wendt AS.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Mandal sentrum og ligger i bevaringsområdet.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Fylkeskonservator har uttalt seg til søknaden ved e-post av 30.06.2010:

Det vises til at det i dag er en klar avgrensning mellom gate og eiendommer som definerer gateløpet. Ved å fjerne murene og anlegge parkeringsplasser på gatenivå blir situasjonen utflytende. Konservator fraråder således forslaget.

**Tiltakshavers kommentarer til uttalelsene:**

Ingeniør arkitekt Svein Olaf Ertzeid har 25.02.2011 på vegne av tiltakshaver vurdert planene i forhold til konservators uttalelse, og revidert situasjonsplanen. Endringene medfører at åpningen i muren mot gata reduseres fra 12 til 5 meter.

**Ny uttalelse fra Fylkeskonservator:**

Fylkeskonservator har ved e-post av 19.05.2011 gitt uttalelse til reviderte planer.

Konservator vil i utgangspunktet akseptere tiltaket, men ber om at tiltakshaver ser på mulighetene for å beholde avgrensningen/muren mellom eiendommene. Vedr. Nordgata 8 bør det beholdes en avgrensning mot gata i form av mur eller gjerde med port. For Apotekerbrotet 1 bør mur mot bnr. 820 beholdes, evt. kan det rives noe mer av muren mot gata for å oppnå dette. Port bør vurderes.

**Tiltakshavers kommentarer til ny uttalelse:**

Ertzeid har ved brev datert 10.10.2011 kommentert konservators uttalelse av 19.05.2011:

I utgangspunktet tok løsningen sikte på å imøtekomme merknadene fra konservator og samtidig ivareta brukbarheten mht. sikt og muligheter for å kunne kjøre ut og inn uten å måtte mellomrygge. Fallet i gata gjør det problematisk å benytte porter da disse i tilfellet må slå utover, noe som er sikkerhetsmessig uheldig.

Det er kun en endring som synes å være mulig uten å ødelegge brukbarheten; Muren mellom eiendommene kan forlenges med 0,5 m og muren mot gate på Apotekerbrotet 1 innkortes med 1,0 m. Dette oppleves nærmest som en kosmetisk endring, men resulterer i en vanskelig opptakelse av høydeforskjellene i avkjørselen.

**Dispensasjoner:**

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

**Leder teknisk forvaltnings samlede vurdering:**

Etter en samlet vurdering hvor bla. parkeringssituasjon, trafiksikkerhet, og områdets totalbilde i forhold til bevaring er vurdert, finner leder teknisk forvaltning at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

**Gebyr:**

Gebyr dispensasjon:	kr. 3 090,-
Gebyr carport:	kr. 2 060,-
Gebyr gjerde etc.:	kr. 1 130,-
Til sammen å innbetale:	Kr 6 280,-

---

Faktura ettersendes tiltakshaver.

**Ferdigstillelse:**

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

**Klageadgang:**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Saken er behandlet av teknisk forvaltning og den har fått vedtaksnr. 154/12

Med hilsen

Sveinung Haaland  
leder teknisk forvaltning

Edvard Vigebo  
avdelingsingeniør

Kopi til:

Geir Rune Kvernmo                      Apotekerbrotet 1    4517    MANDAL  
Vest-Agder Fylkeskommune    Postboks 517        4605    KRISTIANSAND S

R-Bygg A/S

INGENIØR  
ARKITEKT

SVEIN OLAF ERTZEID

Mandal kommune,  
Teknisk forvaltning,  
Postboks 905,  
4509 Mandal.



Storgaten 14, Postboks 104,N-4551 Farsund  
r-byg-as@online.no  
Mobil: 90 88 26 60  
Konto: 6326.06.01182  
N 915445756 MVA

Att.: Avd. ing. E.Vigebo

Farsund, 10.10.2011.

160/820 Nordgata 8 og 160/103 Apotekerbrotet 1, Mandal.

Vi har gjennomgått kommentarene til ark. Aase Bessesen på vårt endringsforslag av 25.02.11.

I utgangspunktet var dette en løsning som tok sikte på å oppfylle ønskene fra fylkeskonservator og samtidig ivareta brukbarheten i det ønskede tiltak.

Med brukbarhet mener vi i dette tilfellet bl.a. at sikkerheten med hensyn til siktlinjer ved inn- og utkjørsler ivaretas og at det er mulig å kjøre inn og ut av oppstillingsplassen uten å måtte mellom rygge.

Videre at det betydelige fallet i veibanen fra vest mot øst best løses med en konsentrert og felles avkjørsel.

I konservatorens kommentarer legges det vekt på å beholde avgrensingen/muren mellom eiendommene.

De eksisterende murene er forstøtningsmurer/borger som opptar høydeforskjellene mellom eiendommene og mot Apotekerbrotet.

Ved en utbygging som omsøkt, vil murene miste sin funksjon og bringe et nytt fremmed element inn i strukturen, og vi har vanskeligheter med å se at dette vil bibeholde det visuelle uttrykket av eiendommene sett fra Apotekerbrotet.

Vi har igjen sett på mulighetene til å benytte porter mot gaten, men finner fremdeles at fallet i gaten lengdeprofil gjør dette ytterst problematisk.

I tillegg vil portene måtte slå ut i gaten, noe som sikkerhetsmessig er uheldig.

Etter en nøye gjennomgang av prosjektet synes kun en endring å være mulig uten å ødelegge brukbarheten; Muren mellom eiendommene kan forlenges med 0,5m og muren mot gate på Apotekerbrotet I innkortes med 1,0m.

Dette oppleves nærmest som en kosmetisk endring, men resulterer i en vanskelig opptakelse av høydeforskjellene i avkjørselen.

Vi håper derfor at tiltaket kan behandles slik det foreligger, alternativt med skisserte endringer.

Vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Svein Olaf Ertzeid". The signature is stylized with loops and a horizontal line across the middle. Below the signature, the name "Svein Olaf Ertzeid" is printed in a small, sans-serif font.



# 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 rabattert 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”*

Retts 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](http://help.no)

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



Retts 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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 eiendomsmegekjede.



# 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*



Eiendom:

Nordgata 8, 4517 MANDAL

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

Signatur

Dato/sted

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**

**JUNINA VAN DER HAGEN NØRGAARD** | Eiendomsmegler | **468 02 548**

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